



DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE MILLERY



Plan Local d'Urbanisme

L e r è g l e m e n t

Modification n°2

Pièce n°	PLU approuvé	Modification n°1	Modification n°2
04	2 Avril 2015	2 Juillet 2020	7 Juillet 2022

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	6
3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U	7
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	8
6. PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU	8
7. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES.....	8
8. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE	10
9. LIMITATION DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES VOIES DE CIRCULATION	10
10. PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	10
10-1 - RISQUES SISMIQUES :.....	10
11. DEFINITIONS	11
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	12
ZONE UAp	14
ZONE UB	22
ZONE UC.....	30
ZONE Ue	38
ZONE UI.....	44
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES "AU"	54
ZONE AU.....	56
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A"	65
ZONE A	67
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N"	75
ZONE N	77
TITRE 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	85
Article 11 commun à toutes les zones sauf Ui et AUi.....	87
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	87
TITRE 7. DEFINITIONS	95

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 **MILLERY**.

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

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Art. *R.123-5. - 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.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14 de l'article L123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. *R.123-8. - 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 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seuls être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

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

- les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux,
- d'entrepôts,
- agricole,
- de stationnement,
- d'annexes,
- de piscines,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les clôtures et les murs de soutènement,

- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9) du code de l'urbanisme).

6. PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU

L'arrêté préfectoral d'octobre 1999, définissant le périmètre de protection du puits de captage de Champs Goulon et du Garon est annexé au présent PLU dans les servitudes d'utilité publique.

7. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

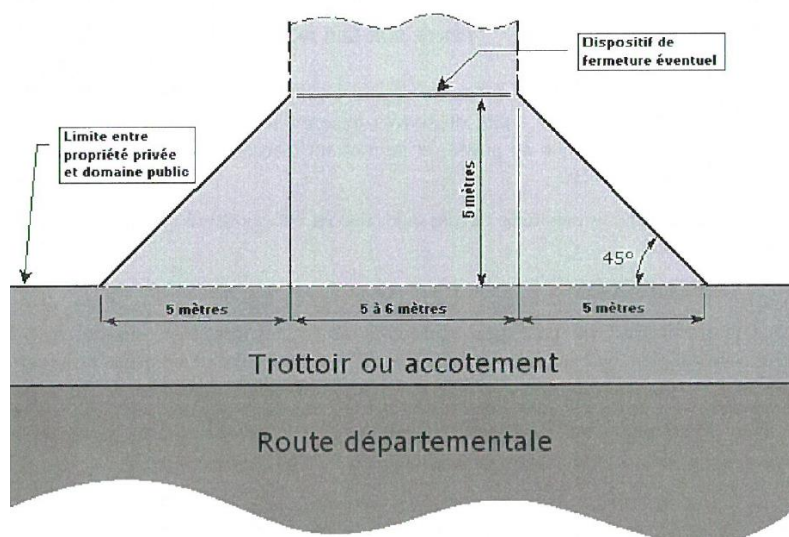
L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Les accès requis le long des routes départementales hors agglomération doivent répondre aux règles développées ci-dessous. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

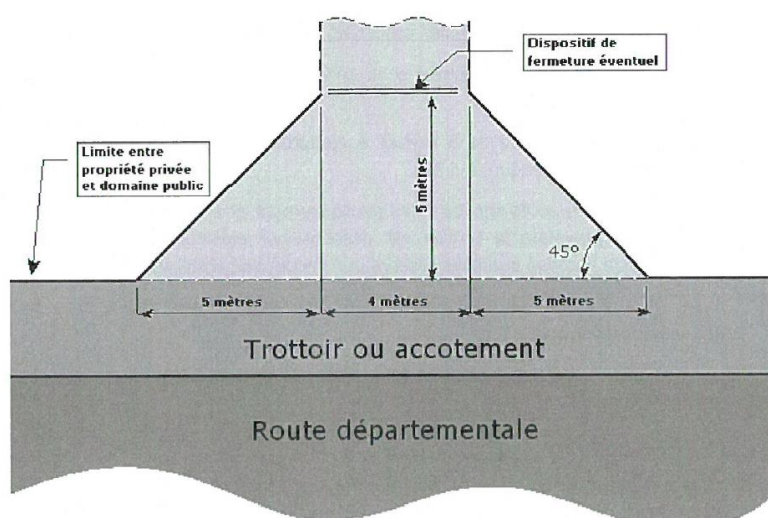
- Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - La topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - La nature des 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 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.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

- 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :
 - *Accès collectif* : L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



- *Accès individuel* : La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

8. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.

A ce titre est concernée **la RD 386**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3407 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre sont concernées **les RD315 et RD 117**, classées en infrastructure bruyante **de catégorie 4** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3407 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la voie ferrée Moret-Veneux-Les Sablons à Lyon Perrache**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 2** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3407 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 250 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

9. LIMITATION DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES VOIES DE CIRCULATION

Les voies classées « routes à grande circulation » sont soumises aux dispositions prévues à l'article L 111-1-4 modifié du Code de l'Urbanisme relatif au principe d'inconstructibilité et à ses exceptions. Ces dispositions ne s'appliquent qu'en dehors des zones urbanisées de la commune.

Sont concernées :

Infrastructure	Arrêté de classement	Dimensions du fuseau d'inconstructibilité
RD 386	RD classées par décret 2010-518 en date du 31 Mai 2010 modifiant le décret 2009-615 du 2 Juin 2009	75 m de part et d'autre de l'axe
RD 315		75 m de part et d'autre de l'axe

10. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

10-1 - Risques sismiques :

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

10-2- Risques géologiques :

Une étude a été réalisée par le bureau d'études GIPEA-GEOTEC. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU.

Zone jaune : Elle correspond aux zones de risque nul à faible. Elles peuvent être construites sans disposition particulière vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des DTU et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.

Zone orange : Cette zone correspond au risque moyen de glissement de terrain. Cette zone est constructible sous conditions :

Concernant les terrassements

- en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 mètres. les pentes maximum des talus de déblai et remblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V)
- les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante

Concernant la gestion des eaux pluviales

- toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées
- on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crête de versant et de talus,
- si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

10-3- Retrait Gonflement des argiles :

La commune est concernée par un risque faible de gonflement et retrait des argiles

10-4- Risque d'inondation

La commune est concernée par un risque faible de gonflement et retrait des argiles

Par arrêté préfectoral en date du 28 Juin 2007, le préfet a approuvé le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Garon, du Mornantet et du Merdanson de Chaponost sur les communes de Brignais, Givors, Grigny, Millery, Montagny et Vourles.

La prise en compte des risques d'inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs, voire même, à les rendre inconstructibles.

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs sont identifiés sur un plan annexé au présent règlement.

Le territoire communal est divisé en 4 secteurs :

Les secteurs non exposés à un risque d'inondation mais susceptibles d'aggraver ce risque sont classés en zone verte (zone A). Ces zones sont baptisées « zones d'apport en eaux pluviales ».

Les secteurs exposés à un risque d'inondation sont répartis en:

- zone Rouge (zone R), fortement exposée au risque, ou à préserver strictement,
- zone Bleue (zone B), faiblement exposée au risque,
- zone Violette (zone V), faiblement exposée au risque d'inondation et située en champ d'expansion des crues.

A chacune des zones s'applique un règlement spécifique annexé au présent PLU.

11. DEFINITIONS

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

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

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

ZONE UAp

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

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

Il s'agit des quartiers situés autour de l'Avenue Saint-Jean, Rue Bourchanin, Rue Centrale, Rue du Guicholet, Rue Chaude, Rue de la Valois ou encore Rue de la Gallée.

La zone UAp est protégée au titre de l'article L123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme

La zone UAp comprend un secteur UApA qui correspond au site de projet de l'anneau historique.

La zone UAp est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° 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 ».

La zone UAp est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

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

Article UAp 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** et les travaux sur construction à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôt
- b) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes***, et des habitations légères de loisirs
- c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) **Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- e) L'ouverture de **carrières***

Article UAp 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) **Dans les secteurs repérés au titre de l'article 123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme (Espace végétal à préserver) seuls sont admises les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement, les piscines et les aires de stationnement.
- b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, au moins 40% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social. Les logements existants et antérieurs à la demande d'autorisation comptent, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, dans le nombre de logement total. (Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale)
- c) **Les changements de destination des constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, 40% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.
- d) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher*, surfaces de stockage comprises,
- e) **Les constructions à usage agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- f) **Les commerces** dans la limite de 300 m² de surface de plancher* par commerce, surfaces de stockage comprises,
- g) **les annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- h) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- i) **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*** sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone
- j) **Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales ou de bureaux (article L123-1-5 7bis du code de l'urbanisme).

Article UAp 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'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.

3-1 Accès* :

a) 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.

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

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale. Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article UAp 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

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

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.

4-2-3 Eaux 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.

Article UAP 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UAp 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 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.

6.2 Règle d'implantation générale

Dans la zone UAp :

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

Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 3 lots, un recul pouvant aller au-delà de 6 mètres pourra être accepté à condition d'en démontrer son intérêt.

Dans le secteur UAp_a :

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques

Dans toute la zone (UAp et UAp_a)

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.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions par contiguïté des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UAp 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes 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 par rapport à l'alignement*

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

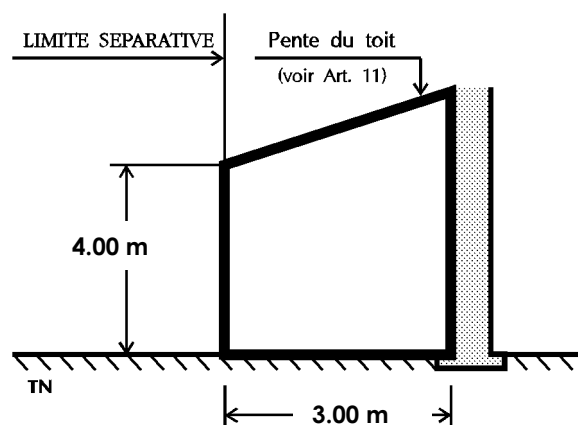
7-2 La règle

Dans la zone UAp :

7-2-1 Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, en ordre continu ou semi continu. Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

En cas de retrait, la continuité sera assurée par un mur de clôture ou une construction annexe.

7-2-2 Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

7-2-2-1 Construction jouxtant limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4,00 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 mètres sans dépasser la hauteur existante.

7-2-2-2 Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 3 mètres de ladite limite.

Dans le secteur UApA :

Les constructions s'implanteront :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en retrait

Dans toute la zone (UAp et UApA)

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- les extensions par contiguïté des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme

Article UAp 8

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

Non réglementé

Article UAp 9

Emprise au sol*

Dans la bande de constructibilité secondaire définie à l'article 7 du présent règlement, le coefficient d'emprise au sol est limité à 15%.

Dans le secteur UApA, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Article UAp 10

Hauteur maximum des constructions

10-1 La règle

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

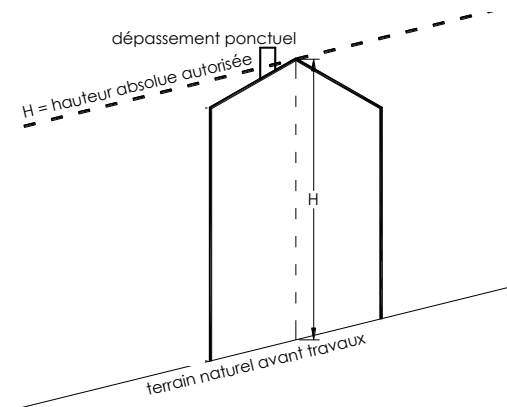
Dans la zone UAp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres

La hauteur doit être minorée de 1,50 m dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des annexes est limitée à 4,00 mètres.

Dans la zone UApA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4,00 mètres.



10-2 Règles particulières

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

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

Article UAp 11

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

Se reporter au titre 6

Article UAp 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement **par tranche complète de 50 m²** de surface de plancher* créée avec un minimum de 1 place par logement.

1 place de stationnement par logement pour **les logements locatifs aidés par l'état**

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle particulière

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*.

Article UAp 13

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

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

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

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

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

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 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 de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (L151-19) doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Pour toute construction neuve, le terrain d'assiette doit faire l'objet d'espaces verts de pleine terre et de plantations à hauteur de 15% minimum de la surface du tènement.

Article UAp 14

Coefficient d'Occupation du Sol

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

Article UAp15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UAp16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UB

Zone urbaine centrale correspondant aux premières extensions urbaines du bourg et/ou en lien direct avec le centre ancien. De densité moyenne, cette zone accueille des typologies d'habitat diversifiées (individuels, intermédiaires et collectifs) ainsi que des équipements publics. Immédiatement constructible, cette zone est composée d'un bâti implanté majoritairement en retrait par rapport à l'alignement.

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

La zone UB est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° 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 ».

La zone UB est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves** dans le secteur repéré au titre de l'article L.123-1-5-III-5° (Espaces cultivés à préserver)
- b) **Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- c) **Les constructions neuves** et travaux sur constructions à usage :
 - industriel
- d) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes ***, et des habitations légères de loisirs
- e) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*.
- f) L'ouverture de **carrières***

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Dans les secteurs repérés au titre de l'article 123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme (Espace végétal à préserver) seuls sont admises les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement, les piscines et les aires de stationnement.
- b) **Les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, au moins 40% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat. Les logements existants et antérieurs à la demande d'autorisation comptent, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, dans le nombre de logement total. (exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale)
- c) **Les changements de destination des constructions pour un usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, 40% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat
- d) **Les constructions à usage agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- e) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage:
 - artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher*, surfaces de stockage comprises
 - d'entrepôt* si ils sont liés à une activité économique* existante ou autorisée dans l'ensemble de la zone
- f) **Les commerces** dans la limite de 300 m² de surface de plancher* par commerce, surfaces de stockage comprises,

- g) **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;
- h) **les annexes*** (sauf piscines) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,
- i) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- j) **Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales ou de bureau (article L123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme)

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'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.

3-1 Accès* :

- a) 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.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale. Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement:

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

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

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.

4-2-3 Eaux 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.

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 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.

6.2 Règle d'implantation générale

Les façades sur voie et emprises publiques des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur*.

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.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

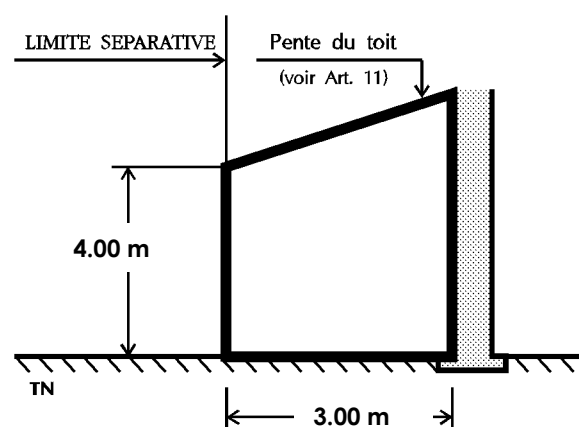
7-1 Définition

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

7-2 Règles d'implantation générale

7-2-1 Limites latérales

7-2-1-1 Construction réalisée en limite de propriété



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4,00 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 mètres sans dépasser la hauteur existante.

7-2-1-2 Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant **aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 3 mètres de ladite limite.**

7-2-2 Limites de fond de parcelles

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 4 mètres** par rapport aux limites de fonds de parcelles sauf annexes autorisés en limite à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur ladite limite

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- les extensions par contiguïté des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme
-

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

Non réglementé

Article UB 9**Emprise au sol***

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 20%.

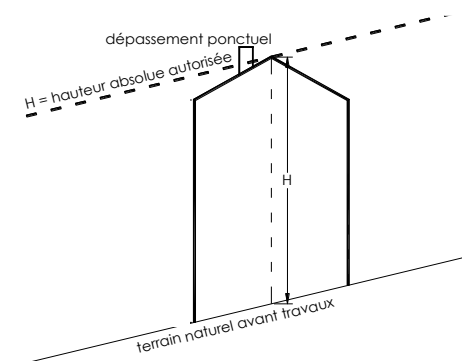
L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construite à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20% de l'emprise au sol maximale autorisée et sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante ou à la réalisation d'une construction annexe.

Article UB 10**Hauteur maximum des constructions****10-1 La règle**

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

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est à minorer de 1,50 m en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.



10-2 Règles particulières

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

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

Article UB 11

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

Se reporter au titre 6

Article UB 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation:

Logement entre 0 et 50 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum
Logement entre 51 et 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum
Logement entre 101 et 150 m ² de surface de plancher	3 emplacements minimum
Logement supérieur à 151 m ² de surface de plancher	4 emplacements

1 place de stationnement par logement pour **les logements locatifs aidés par l'état**

Pour les constructions à usage de commerces, de bureau, d'hôtellerie:

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

Pour les constructions à usage artisanal:

1 place de stationnement **par tranche complète de 70 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage

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

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*.

Article UB 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Le tènement doit faire l'objet d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres dans la proportion d'au moins 30%. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 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 de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UB 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UB15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UB16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de densité assez faible où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et des limites séparatives.

Cette zone correspond aux extensions résidentielles récentes de la commune

Sa vocation principale est l'habitat peu dense même si les activités de bureaux sont admises dans la mesure où elles sont intégrées à la construction d'habitation

La zone UC est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° 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 ».

La zone UC comprend un secteur UCa avec un assainissement autonome

La zone UC est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

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

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

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

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) Les constructions et les travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, 40% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat. Les logements existants et antérieurs à la demande d'autorisation comptent, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, dans le nombre de logement total. (exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale)
- b) Les changements de destination des constructions pour usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, 40% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat
- c) Les constructions à usage agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- d) les constructions à usage:**
- **d'artisanat**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 30% de la surface de plancher* de la construction
 - **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ;
 - **de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- e) les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

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

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

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

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

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale. Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage devra être autorisé.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article UC 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

Dans le secteur UCa, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome sauf si le terrain est déjà raccordé ou raccordable à un réseau d'assainissement collectif. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales :

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

4-2-3 Eaux 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.

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

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 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.

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement*actuel ou futur**.

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.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront **avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, et extensions * de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.**

La construction **en limite est autorisée** à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 m.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront **avec une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

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

Article UC 8

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

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 15%.

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% de l'emprise au sol maximale autorisée et 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.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

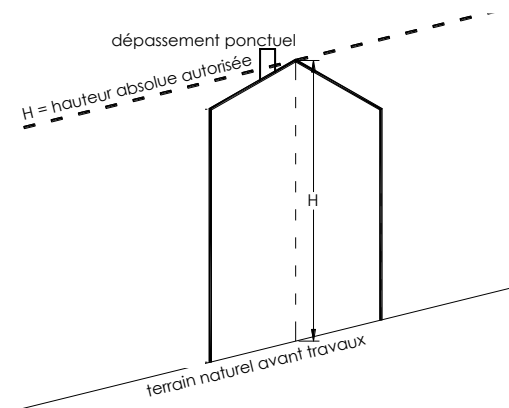
La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 m.

Cette hauteur est à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses

La hauteur des annexes est limitée à 4 m

Ces limites ne s'appliquent pas :

- les 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,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*



Article UC 11

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

Se reporter au titre 6

Article UC 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

Logement entre 0 et 50 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum
Logement entre 51 et 100 m ² de surface de plancher	2 emplacements minimum
Logement entre 101 et 150 m ² de surface de plancher	3 emplacements minimum
Logement supérieur à 151 m ² de surface de plancher	4 emplacements

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce

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

Pour les constructions à usage artisanal

1 place de stationnement **par tranche complète de 70 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*.

Article UC 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Le tènement doit faire l'objet d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres dans la proportion d'au moins 40%. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 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 de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article UC 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UC15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UC16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant à des secteurs d'équipements publics. La zone UE est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ce secteur et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

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

Article Ue 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Toutes constructions neuves travaux et aménagements à l'exception de ceux énoncés à l'article Ue2

Article Ue 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone
- b) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article Ue 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

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

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

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

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article Ue 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

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

4-2-3 Eaux 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.

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

Article Ue 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ue 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 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.

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter soit **à l'alignement soit avec un retrait minimum de 2 mètres** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, et extensions * de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale

Article Ue 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres**.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, et extensions * de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale

Article Ue 8

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

Non réglementé

Article Ue 9

Emprise au sol

Non règlementé

Article Ue 10

Hauteur maximum des constructions

Non règlementé

Article Ue 11

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

Non règlementé

Article Ue 12

Réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé

Article Ue 13

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

a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

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

Article Ue14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ue 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ue 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation économique, correspondant aux zones d'activités des Ayats et de la Bâtonne.

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

La zone Ui est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : La zone Ui est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 27 octobre 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

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

Article UI1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article UI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions neuves et les travaux sur les constructions** à usage de commerces à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*.
- b) **les constructions neuves et les travaux sur les constructions** à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économique*, dans la limite de 50m² de surface de plancher* et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher * totale de la construction à usage d'activité économique*
- c) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- f) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- g) **les annexes*** des habitations lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe* par tènement ;

Article U1 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'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.

3-1 Accès* :

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

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article UI 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

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

Dans les secteurs soumis à une DUP concernant un périmètre de protection de captage, les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être préalablement traitées avant infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles. Les traitements doivent en permanence garantir le respect des limites de qualité édictées en annexe 5 de l'arrêté de DUP. Les rejets dans le sol d'eaux géothermiques ou de refroidissement doivent n'induire ni réchauffement ni dégradation de la qualité de la nappe.

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.

4-2-3 Eaux 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.

Article UI 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 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.

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation

La **construction en limite est autorisée** à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, **la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extension de bâtiments existants et implanté différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

Article UI 8

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

Non réglementé

Article UI 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **60 % de la superficie du terrain***.

En cas d'extension, **l'emprise au sol peut être majorée à 70%**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

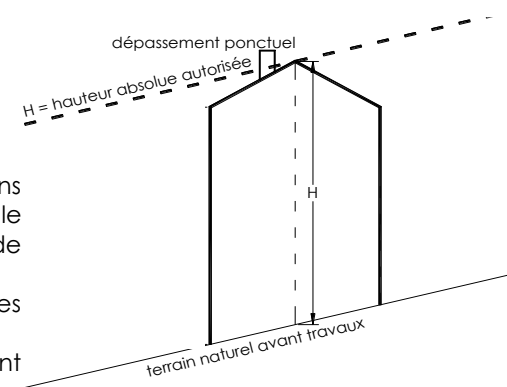
Article UI 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 13 m**

Ces limites ne s'appliquent pas:

- les 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,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*



Article UI 11

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

En référence à l'article R 111-21 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.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits. La végétalisation des talus est obligatoire.

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

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.

Les couleurs des corps de façades seront choisies dans des tonalités claires et homogènes.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...). Seront interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'usage à nu des parements extérieurs de matériaux non destinés à être mis en œuvre comme produit fini, tels que les carreaux de plâtre, la brique creuse et le parpaing.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

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 devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. En limites séparatives, elles seront en barreaudage métallique ou en treillis soudés. En bordure de voie, elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté d'un grillage. Une bande végétale d'au moins 2,00 m sera implantée à l'arrière des clôtures. Les murs sont interdits.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

11-2-7 Les éléments techniques

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. Les édicules techniques devront être intégrés à l'architecture ainsi que les descentes d'eaux pluviales.

11-2-8 Energie renouvelable

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 de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. 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,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

Article UI 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées:

Pour les constructions à usage industriel artisanal et d'entrepôt

1 place de stationnement **par tranche complète de 70 m²** de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage de commerce et de bureau,

1 place de stationnement **par tranche complète de 40 m²** de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage d'habitation,

2 places de stationnement par logement de fonction.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination artisanal, industrielle, et de bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*

Article UI 13

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

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

- b) Le tènement doit faire l'objet d'espaces verts plantés d'arbres dans la proportion d'au moins 20 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre minimum pour 4 places

Article U14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article U15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article U16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone comprend:

- **un secteur AUa** bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est admise au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ce secteur comprend un sous-secteur AUa1 avec règles de hauteurs et d'implantation spécifiques

- **un secteur AUb** bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **un secteur AUc** bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est admise au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

- **un secteur AU** (secteur du Rave) situé au Nord/Est du bourg ne bénéficiant pas à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'une procédure de révision du PLU

- **un secteur AUi** (secteur de la Bâtonne) situé à l'Est de la commune ne bénéficiant pas à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'une procédure de révision du PLU

La zone AU est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

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

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

Sous réserve d'être situé dans les secteurs AU et AUj

- a) **Toute construction neuve** qu'elle qu'en soit l'usage à l'exception de celles énumérées à l'article 2

Sous réserve d'être situé dans les secteurs AUa, AUb

- b) **les constructions neuves** et les travaux sur constructions à usage:
- agricole,
 - d'entrepôt*
 - industriel
 - artisanal

Sous réserve d'être situé dans le secteur AUc

En sus du b)

- c) **Les constructions neuves** et les travaux sur constructions à usage de commerce

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone AU

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

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'occupation et l'utilisation des sols seront compatibles avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU

Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situés dans le secteur AUa

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 50% de la surface de plancher* créée soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat,
- b) **Les annexes***, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,
- a) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- b) **les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher***, surfaces de stockage comprises

- c) **L'aménagement et l'extension des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux

Sous réserve d'être situés dans le secteur AUB

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 50% de la surface de plancher* créée soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat,
- b) **Les annexes***, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,
- c) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- d) **les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher***, surfaces de stockage comprises
- e) **L'aménagement et l'extension des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux

Sous réserve d'être situés dans le secteur AUC

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 50% de la surface de plancher* créée soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat,
- b) **Les annexes***, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,
- c) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone AU et AUI

- a) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- b) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AU 3

Desserte des terrains 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.

3-1 Accès* :

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

3-2 Voirie* :

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

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

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article AU 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**4-1 Eau :**

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

4-2 Assainissement :**4-2-1 Eaux usées :**

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

4-2-2 Eaux pluviales :

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

4-2-3 Eaux 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.

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

Article AU 5**Caractéristique des terrains**

Non réglementé

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

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 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.

6.2 Règle d'implantation générale

Dans le secteur AUa (à l'exception du sous-secteur AUa1), les façades des constructions sur voie et emprise publique s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres

Dans les secteurs AU et AUc, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur

Dans le sous- secteur AUa1, les constructions s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur

Dans le secteur AUb, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement*.

Article AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation

Dans les secteurs AU et AUa et le sous-secteur AUa1, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs AUb et AUc et le sous-secteur et AUb1, la construction en limite est autorisée à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres ou que la construction jouxte sur la parcelle voisine une construction sans en dépasser la hauteur

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

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

Article AU 8

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

Non réglementé

Article AU 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10

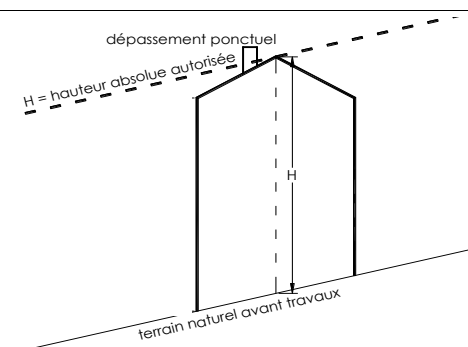
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres dans **le sous-secteur AUa1**
- 9 mètres dans **les secteurs AUa, AUb et AUc**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres

Cette hauteur est à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux 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,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article AU 11**Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

Se référer au titre 6

Article AU 12**Réalisation d'aires de stationnement**

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

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement* automobiles suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement **par tranche complète de 50 m²** de surface de plancher*
1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et les constructions à usage hôtelier

1 place de stationnement **par tranche complète de 40 m²** de surface de plancher*

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*

Article AU 13

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

La surface non bâtie doit faire l'objet d'espaces verts plantés d'arbres dans la proportion **d'au moins 30 %**. Les surfaces imperméables seront limitées aux stricts besoins de l'opération.

Article AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AU15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AU16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend:

- **un secteur Aco** correspondant à la trame verte et bleue
- **un secteur Ap** inconstructible correspondant à la séquence paysagère remarquable du château de la Gallée repérée au titre de l'article L123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme.

La zone A est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

La zone A **est concernée par des risques moyens de glissement de terrain : cf dispositions générales article 11**

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : La zone A est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 27 octobre 1999 ainsi que celui du 15 avril 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

La zone A est également concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse gaz (circulaire du 4 Août 2006)

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

Article A1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2.

Toutes les constructions neuves dans le secteur Aco

Article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situées dans la zone A à l'exception des secteurs Aco et Ap

a) Les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage :

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et qu'elles s'implantent soit sur un terrain où se trouve déjà un bâtiment d'exploitation soit qu'elles se réalisent en même temps que le bâtiment d'exploitation et dans la limite de 200 m² de Surface de plancher*
- **d'annexes** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol et une annexe par tènement
- **de piscines** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes 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:

- **l'aménagement* et l'extension*** des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* pour les habitations après extension,

Sous réserve d'être situés dans la zone A et le secteur Aco

a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*
- **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol* existante, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux
- **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A

- a) **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ;
- b) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Article A3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'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.

3-1 Accès* :

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

3-2 Voirie* :

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

Article A4

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

4-1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'emploi d'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public, des dispositifs privés d'alimentation en eau peuvent être réalisés, sauf en périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable où la recherche et le captage d'eau souterraine sont interdits par l'arrêté préfectoral du 27 octobre 1999 ainsi que celui du 15 avril 1999.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées domestiques

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome sauf en périmètre de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable où le rejet des eaux usées est interdit par l'arrêté préfectoral du 27 octobre 1999 ainsi que celui du 15 avril 1999. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales :

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

Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrain et repérés par une trame orange sur le document graphique, on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crête et en versant de talus.

Des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

4-2-3 Eaux 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.

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

Article A5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 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.

6.2 Règle d'implantation générale

Les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur

Règle particulière

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle

La distance comptée horizontalement **de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.**

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à aux limites séparatives

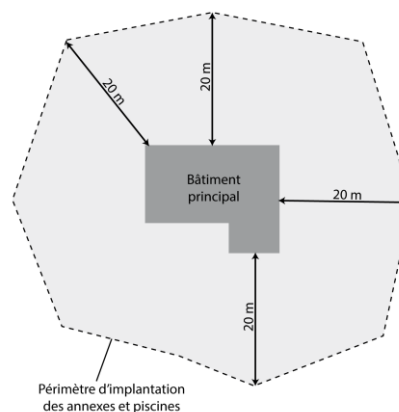
Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article A 8

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

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



Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article A10

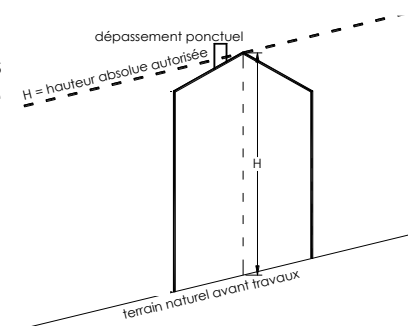
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m pour les bâtiments d'activité agricole et 8 m pour les constructions à usage d'habitation.

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

Ces limites ne s'appliquent pas :

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



Article A11

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

Se reporter au titre 6

Article A12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Article A13

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

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

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 situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

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

Article A15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

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

- **les secteurs Nco** à préserver au regard de la trame verte et bleue

Ce secteur comporte:

- **Le secteur Nha** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) lié à des activités économiques où seuls l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont autorisées.
- **le secteur NI** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) lié à des activités sportives ou de plein air, où certains équipements publics sont admis sous conditions.

La zone N est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

La zone N **est concernée par des risques moyens de glissement de terrain : cf dispositions générales article 11**

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : La zone A est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 27 octobre 1999 ainsi que celui du 15 avril 1999.** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

La zone N est également concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse gaz (circulaire du 4 Août 2006)

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Toute construction neuve et tout changement de destination **dans le secteur Nco**
- b) Les **constructions neuves** à usage :
 - d'habitat
 - de bureau,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel, à l'exception de celle énumérées à l'article 2
 - hôtelier,
 - de commerce
 - de stationnement
- c) **Le changement de destination** des constructions situées dans le secteur Nha
- d) Le **camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés.
- e) **L'aménagement de terrains** pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- f) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public à l'exception du secteur NL
 - les aires de stationnement* ouvertes au public à l'exception du secteur NL
- g) L'ouverture **de carrières**

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés dans la zone N et le secteur NCo

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

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nha

- b) **Les travaux suivants concernant les constructions 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:
- **L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination** pour un usage d'activité économique.
 - **L'extension*** des constructions existantes sans changement de destination pour un usage d'activité économique dans le limite de 30% de l'emprise au sol* et 30% de la surface de plancher* de la construction existante et dans la limite d'une extension par tènement.

Sous réserve d'être situés dans le secteur NI

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient liées à des activités de sport et de loisir,

Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone

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

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

3-1 Accès* :

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

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

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

3-2 Voirie*

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

Article N 4

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

4-1 Eau :

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

En l'absence de réseau public, des dispositifs privés d'alimentation en eau peuvent être réalisés, sauf en périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable où la recherche et le captage d'eau souterraine sont interdits par l'arrêté préfectoral du 27 octobre 1999 ainsi que celui du 15 avril 1999.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome sauf en périmètre de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable où le rejet des eaux usées est interdit par l'arrêté préfectoral du 27 octobre 1999 ainsi que celui du 15 avril 1999. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales :

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

Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrain et repérés par une trame orange sur le document graphique, on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crête et en versant de talus

Dans les secteurs soumis à une DUP concernant un périmètre de protection de captage, les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être préalablement traitées avant infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles. Les traitements doivent en permanence garantir le respect des limites de qualité édictées en annexe 5 de l'arrêté de DUP. Les rejets dans le sol d'eaux géothermiques ou de refroidissement doivent n'induire ni réchauffement ni dégradation de la qualité de la nappe.

Des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus

4-2-3 Eaux 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.

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

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 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.

6.2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement*.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement*

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extension de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

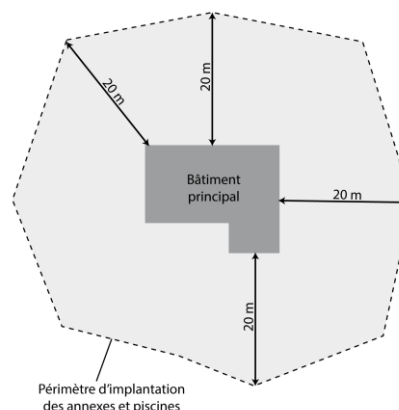
Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extensions de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 8

Implantation des constructions sur une même propriété

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



Article N 9

Emprise au sol

Dans le secteur NI, l'**emprise au sol des constructions** est limitée à **2%** de la surface totale du tènement.

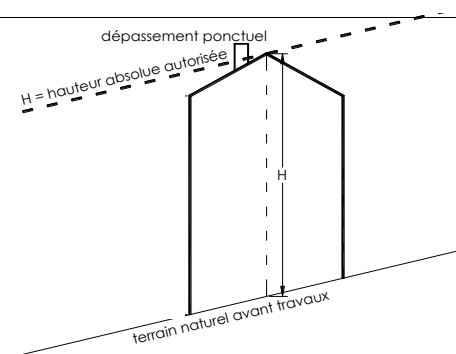
Article N10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions **est fixée à 8 m** ou à la hauteur de la construction existante maximum dans le cas d'une extension*.

Cette règle ne s'applique pas :

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



Article N11

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

Se reporter au titre 6

Article N 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Article N 13

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

13-1 La règle

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

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

13-2 Ensemble à protéger :

Les Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L130-1 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 de boisements ».

Article N 14

Coefficient d'Occupation du Sol*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

Article N15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

Article 11 commun à toutes les zones sauf Ui et AUi

Aspect extérieur des constructions

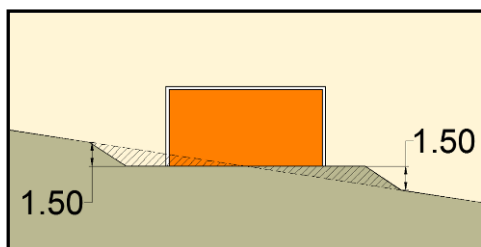
Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-21 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.
- **L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).
- **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.
- 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 ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages). Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de chemins d'accès quand cela s'avère nécessaire pour des raisons techniques et liées à la sécurité.
Dans les secteurs concernés par des risques moyens de glissement de terrain repérés par une trame orange sur le document graphique, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 mètres. Les pentes maximum des talus de déblai et remblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V).

- **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



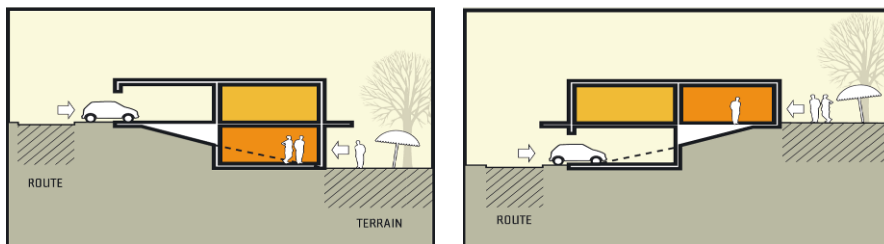
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.
- **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

- Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.
- **La pente des talus** ne devra pas excéder **40% et ceux-ci devront être plantés**.

Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



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

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans la zone UAp

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une clôture végétale composée d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **soit d'un mur** dont la hauteur sera en cohérence et en harmonie avec l'environnement immédiat. Il doit être contre planté d'un arbre pour 5 mètres linéaires de mur. Si elle n'est pas en pierre, la maçonnerie sera enduite et recouverte d'une couvertine.

Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut.

- **Soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté** d'une grille en ferronnerie. Cette clôture est obligatoire pour les linéaires repérés sur le document graphique autour de la place du Marché et déjà composés d'un mur surmonté d'une grille en ferronnerie.

Dans la zone UB

Les **clôtures sur rue** et sur **limites séparatives** pourront être constituées:

- soit **d'une clôture végétale composée** d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **soit d'un mur** dont la hauteur maximum sera de 1,60 mètres. Il doit être contre planté d'un arbre pour 5 mètres linéaires de mur. Si elle n'est pas en pierre, la maçonnerie sera enduite et recouverte d'une couvertine.

Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut.

- **soit d'un mur bahut de 0,60 m (sur voie) maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie** (avec un vide dans la proportion d'au moins 30%) de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,60 m.

Dans la zone UC

1- Pour les clôtures sur voies et emprises publiques

- soit **d'une clôture végétale composée** d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **Le long de l'avenue Gilbert Fabre**, les clôtures sur rue et espace public pourront être constituées d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,60, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Le mur sera contre planté d'un arbre ou arbuste pour 5 mètres linéaires de murs. Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut.
- **soit d'un mur bahut de 0,60 m (sur voie) maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie** (avec un vide dans la proportion d'au moins 30%) de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,60 m.

2- Pour les clôtures sur limites séparatives

- soit **d'une clôture végétale composée** d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut de 0,60 m (sur voie) maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie** (avec un vide dans la proportion d'au moins 30%) de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,60 m.
- **soit d'un mur** dont la hauteur maximum sera de 1,60 mètres. La maçonnerie sera enduite et recouverte d'une couvertine.

Dans toutes les zones, tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

En limites de zones A et N, le seul dispositif de clôture autorisé est une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de 1,80m maximum.

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



Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). **Dans les secteurs Aco et Nco**, la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage.

Les clôtures identifiées sur le document graphique devront être préservées. En cas de démolition volontaire ou accidentelle, elles garderont dans leur reconstruction la même composition, le même aspect et les mêmes proportions que celles qui préexistaient avant leur démolition à savoir un muret ou mur surmonté d'une grille en ferronnerie ou un mur haut.

Aspect des constructions

Volumétrie:

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**. Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc.), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Les **vérandas** pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment.

Toitures:**Constructions à usage d'habitation**

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes annexes dans la zone UAp. Elles sont autorisées dans les autres zones.

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- **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 une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les couvertures des toitures (tuiles ou matériaux similaires) doivent avoir une base rouge.

Constructions à usage d'activité agricole

- 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 ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **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 :

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

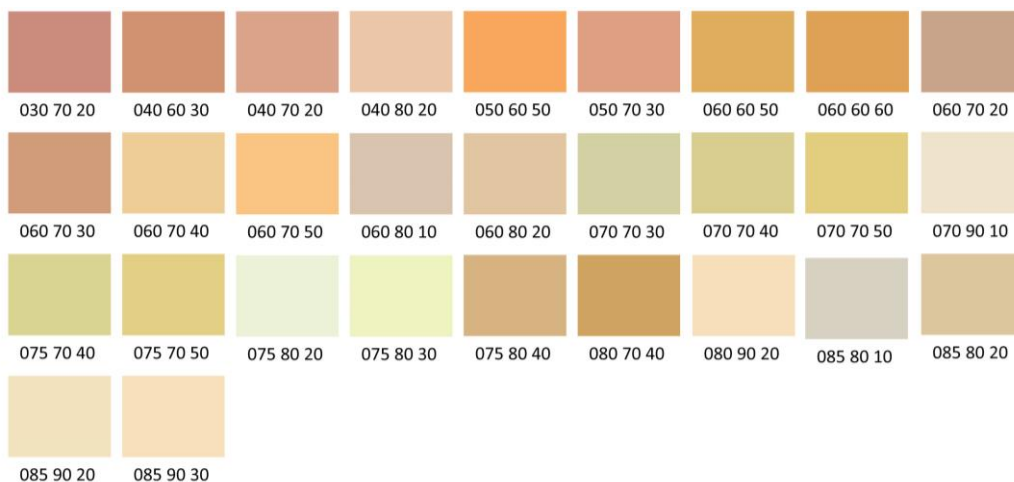
Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

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, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...) selon le nuancier déposé en mairie. L'aspect de l'enduit se rapprochera d'une finition grattée fin. Les enduits projetés écrasés sont interdits.

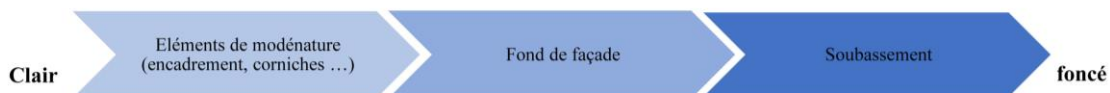
Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les façades des constructions respecteront les teintes suivantes ou similaires

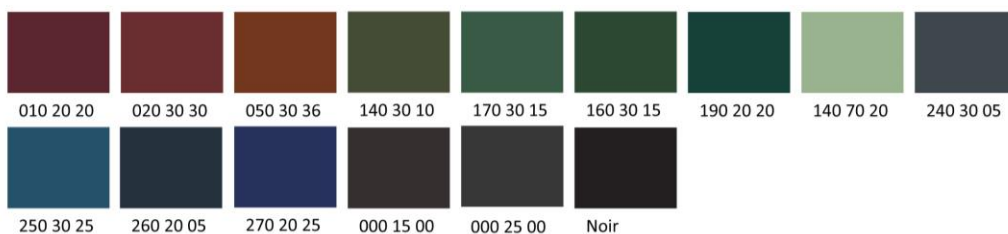


Mode d'emploi

Il est recommandé de choisir 3 teintes au maximum, ces teintes doivent être en camaïeu (même couleur en dégradé), en allant de plus clair au plus foncé, selon les éléments de la façade:



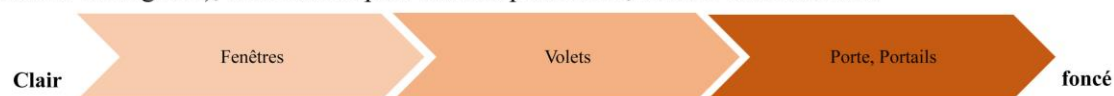
La palette des teintes de ferronnerie



La palette ponctuelle (menuiserie, volets, portes, portillon...)



Il est recommandé de choisir 3 teintes au maximum, ces teintes doivent être en camaïeu (même couleur en dégradé), en allant de plus clair au plus foncé, selon l'ordre suivant:



Dans la zone UAp, en sus des autres dispositions du présent article 11

Les ouvertures sont à maintenir dans leur proportion d'origine. Les encadrements de baies anciennes (fenêtres à meneaux, linteau mouluré) doivent être consolidés, restaurés et maintenus en l'état, respectant le principe des encadrements d'origine de l'immeuble.

Les conduits de cheminée anciens seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits seront conformes aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire)

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, matériaux, couleur). Le changement de menuiseries est soumis à déclaration préalable.

La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés.

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du bourg ancien (ouvrages simples)

Les volets doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez de chaussée en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. Les volets roulants ou accordéons sont interdits. Les jalousies (stores à lames orientables) sont susceptibles d'être acceptées en cas d'impossibilité de volets à la Française. Elles doivent être intégrées à l'arrière d'un lambrequin

Les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse, au moins en couvert. Les tuiles demi-rondes type romane sont tolérées. Elles doivent être panachées ton rouge vieilli soit ton rouge.

Dépassé de toiture

Elle ne peut excéder 50 cm de profondeur et sa dimension doit tenir compte des dépassées voisines. En forçet, elle ne peut être inférieure à 35 cm

Ouverture dans le toit

Dans la zone UAp (à l'exception des constructions identifiées par des fiches patrimoniales annexées), les fenêtres de toiture pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.

Pour le bâti ancien identifié par une fiche patrimoniale annexée, un châssis de 55 cm x 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

Changement de toiture

Pour les changements de toiture dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuiles rondes non mécaniques) les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel.

Façades

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposées en assises régulière) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradés. 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).

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments (repérés au titre des articles L123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19 du code de l'urbanisme) et aux secteurs indicés "p", hors secteur UAp

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L123-1-5-III-2° (L151-19) du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes :

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, 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 ci-dessus.

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 pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

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 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Dispositions particulières aux murs anciens

Dans la zone UAp, les murs anciens en pierre existants seront conservés ou restaurés dans le respect de leurs matériaux et mise en œuvre d'origine. Il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Cependant ces derniers sont autorisés s'ils ne dépassent pas 3,50m de large (ou si la voie de desserte est trop étroite la largeur pour permettre la giration et l'accès à la propriété). Par ailleurs et en cas de présence de murs de clôture anciens en pierre, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur ou par rapport aux limites séparatives afin de préserver le mur existant.

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.

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:

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

Titre 7. 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

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.

Affouillements et exhaussements de sol

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

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

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public. 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 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, ...).

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

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

Carrière

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

Changement de destination

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

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

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, placée sur tout ou partie d'un terrain pour en fixer les limites.

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

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

Constructions à usage d'activité économique

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

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

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

Constructions à usage artisanal

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

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

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

Constructions à usage de stationnement

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

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. La surface des piscines de plein-air et les débords de toitures inférieurs à 40 cm ainsi que les terrasses surélevées de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Exploitation agricole

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

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

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

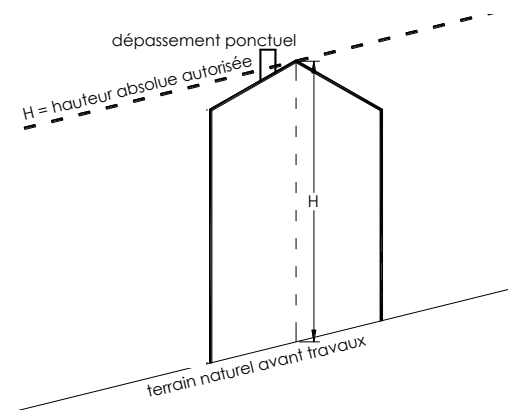
Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir

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

Hauteur

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

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



Impasse

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

Limites latérales

Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou emprise publique.

Limite de fond de parcelle

Ce sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Opérations d'aménagement ou de construction

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

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

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

Réfection

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

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Surface de plancher

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

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

Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

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

Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant et appartenant à un même propriétaire, personne physique ou morale.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

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

Voirie

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

Volume

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