

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE LA CHABANIERE,
commune déléguée de Saint-
Maurice-sur-Dargoire



Plan Local d'Urbanisme
Déclaration de projet n° 1

Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Examen conjoint	Enquête publique	Approbation
04	8 mars 2024	Du 3 mai au 3 juin 2024	24 juin 2024

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	4
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	5
3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U	6
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	7
6. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES	7
7 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE	7
8. DEFINITIONS	12
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	13
ZONE UA.....	15
ZONE UB	23
ZONE UI.....	31
ZONE US.....	40
ZONE UL.....	48
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES "AU"	56
ZONE AU.....	58
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A"	74
ZONE A	76
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N"	84
ZONE N	86
TITRE 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	94
Article 11	96
TITRE 7. DEFINITIONS.....	100

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 **SAINT-MAURICE-SUR-DARGOIRE**

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.

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 autorisés :

- 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 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 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).

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6. 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.

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

7 – 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.

Routes

A ce titre est concernée l'**A47**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 1** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3469 du 2 juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la RD2 (tronçons RD2-1 et RD2-3)**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 4** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3469 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 RD2 (tronçon RD2-2)**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 5** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3469 du 2 juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 10 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la RD342 (et RD342-3)**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3469 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 est concernée **la RD488 (tronçon RD488-1)**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3469 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 est concernée **la RD488 (tronçon RD488-2)**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 4** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3469 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.

Voies ferrées

A ce titre est concernée **la ligne de Moret-Veneux-les Sablons à Lyon-Perrache**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3469 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.

Projets

A ce titre est concerné **le projet de l'autoroute A45**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 2** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3469 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.

8 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

8-1 - 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.

8-2- Retrait Gonflement des argiles

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

8-3- Le risque géologique

Une étude sur les risques géologiques a été menée par le bureau d'études Alpes géo Conseil sur la base de la cartographie des aléas repérés par le BRGM en 2012.

L'étude réalisée a permis de mettre en avant les risques suivants :

_ **risques forts, moyens et faibles de glissement de terrain et de coulée de boues**

_ **risques forts, moyens et faibles de chutes de pierres ou de blocs**

La prise en compte de ces risques se traduit par un tramage de croix de couleurs sur le document graphique renvoyant à des prescriptions et des mesures d'ordre urbanistique:

La zone noire correspondant aux aléas forts de glissement de terrain. Cette zone est inconstructible.

Sont interdits :

- Le rejet d'eau par infiltration dans le sol
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumises à des prescriptions spéciales

Sont autorisés :

- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés ou non clos
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

La zone rouge correspondant aux aléas moyens de glissement de terrain. Cette zone est inconstructible

Sont interdits :

- Le rejet d'eau par infiltration dans le sol
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumises à des prescriptions spéciales

Sont autorisés :

- les extensions du bâti existant, limitées à 20m², respectant les préconisations d'une étude géotechnique spécifique, de type G12 au classement des missions géotechniques ;
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20 m², les hangars non fermés et non clos
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

La zone magenta, correspondant aux aléas faibles de glissement de terrain. Cette zone est constructible à condition de respecter les mesures suivantes :

- La hauteur des déblais remblais est limitée à 2 m,
- Les pentes des talus des remblais et déblais sont limitées à un rapport de 1 Vertical pour 3 Horizontal (1V/3H) dans les colluvions peu compactes et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assise sur des redans d'accrochage avec base drainante,
- **Gestion des eaux pluviales** : en l'absence d'un réseau collectif, mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.
Profilage du terrain et conceptions des aménagements de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête de talus.
- **Rejet des eaux usées** : en l'absence du réseau collectif, mise en place de dispositifs de type filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus) en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

8-4 Le risque inondation

La commune de Saint-Maurice-sur-Dargoire fait partie des PPRi du Garon et du Gier.

Le PPRNi du Garon a été prescrit le 13 décembre 2012 par l'arrêté préfectoral n° 2012348-0008 sur le territoire des 27 communes du bassin versant du Garon : Brignais, Vourles, Montagny, Givors, Grigny, Millery, Saint Martin en Haut, Yzeron, Brindas, Chaponost, Saint-Andéol-le-Château, **Saint-Maurice-sur-Dargoire**, Saint-Didier-sous-Riverie, Thurins, Orliénas, Taluyers, Messimy, Soucieu-en-Jarrest, Chassagny, Mornant, Saint-Laurent-d'Agny, Chaussan, Saint-Sorlin, Rontalon, Saint-Genis-Laval, Charly, Saint-André-la-Cote.

Le PPRNi du Gier a été prescrit par arrêté inter préfectoral n° EA-09-765 le 9 septembre 2009

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 est divisé en 5 secteurs :

- **zone Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue). Sous zonage spécifique (issu du PPRNi approuvé en 2007) : Rouge centre bourg (RCB). En zone Rouge Centre Bourg (RCB), les règles se distinguent de la zone rouge dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction lors de renouvellement urbain.
- **zone Violette**, faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver, avec présence de bâti existant (mitage).
- **zone Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un « hameau » en espace non urbanisé. Sous zonages spécifiques (issus du PPRNi approuvé en 2007) : Bleu Écoulement Diffus (BED) et Bleu Centre Bourg (BCB).
La zone BED se distingue de la zone bleue, par le fait qu'une marge de 0,50m par rapport au terrain naturel est définie pour les prescriptions de rehaussement des planchers,
La zone BCB se distingue de la zone bleue notamment par le biais des changements de destination des locaux, qui sont plus largement autorisés, et par le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions, qui est limité ici à 70%, afin de prendre en compte la forte densité des centres urbains.
- **Zone verte HGM**, très faiblement exposée au risque en zone urbanisée. Cette zone correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale
- **La zone blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées

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

8-5 Le risque « canalisation de transport de gaz »

En application des articles L555-16 et R555-30 du code de l'Environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2003, il est précisé que :

- Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très grave pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, soient proscrits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Dans les zones d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, soient proscrits les Etablissements Recevant du Public de 1^{er} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaire de Base,
- Dans les zones de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation gaz, Région Rhône Méditerranée soit consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce dès le stade d'Avant Projet Sommaire.

Canalisation	DN	PMS	Zone dangers graves de très Distance (m)	Zone dangers graves de Distance (m)	Zone dangers significatifs de Distance (m)
Antenne de Brignais l'Horme-Unieux	250	54	45	65	85
Poste					
Saint-Maurice-sur-Dargoire Distribution publique			26	26	26

La bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est non-aedificandi et il est interdit de procéder, sauf accord préalable de GRT gaz, ni à la modification du profil du terrain et à des constructions, ni à des plantations d'arbres (les plantations d'arbres ou arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 mètres sont interdites) ou de poteaux et à l'édification de murettes (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

Les canalisations sont par ailleurs assujetties à l'arrêté du 29 septembre 2005, relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées.

9. ALEAS MINIERS

Une étude détaillée des aléas miniers de l'extrémité Est du bassin houiller de la Loire a été réalisée par Géodéris. Cette étude s'inscrit dans le cadre d'une démarche nationale d'inventaire des risques miniers, réalisée pour le compte de l'Etat par le groupement d'intérêt public Géodéris, expert de l'administration dans le domaine de l'après-mine.

La commune est concernée par les travaux anciens des concessions de « Saint Jean de Touslas », fusionnées avec la concession de « Tartaras et Dargoire », le 17 Mars 1902 pour former la concession de « Tartaras et Saint Jean de Touslas », renoncée la 24 Juillet 2001.

Ainsi, 4 puits de recherche sont localisés à Saint-Maurice-sur-Dargoire, au lieu-dit La Caborne. Il s'agit, d'après les sources exploitées par l'étude, d'ouvrages de faible profondeur, conduits de 1832 à 1854 et qui se révéleront très peu productifs :

- Le puits LAJARIGE (profondeur 50 m), accompagné en surface d'un ouvrage de dépôts miniers de type plâtre,
- Le puits LAVAL (profondeur 30 m),
- Le puits NEUF (profondeur 57 m),
- Le puits PERRET (profondeur 58 m).

En l'état actuel des connaissances, la commune est concernée par :

- Un aléa faible d'effondrement localisé sur ouvrages et travaux miniers, situé à l'aplomb des puits précédemment cités,
- Un aléa faible de tassement sur ouvrages de dépôts miniers au niveau du puits LAJARIGE,
- Un aléa faible de glissement sur ouvrage de dépôts miniers également au niveau du puits LAJARIGE.

La prise en compte du risque dans le présent PLU se traduit par :

- L'inconstructibilité dans les secteurs non urbanisés et sans enjeu d'urbanisme
- Dans les secteurs urbanisés avec bâti existant sont interdits :
 - Les changements de destination augmentant la vulnérabilité des personnes et des biens (par exemple : aménagement d'un bâtiment agricole en bâtiment d'activités, de commerce ou de logement)
 - Les extensions conduisant à la création de logements supplémentaires.

10. 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 UA

Zone urbaine centrale immédiatement constructible correspondant au centre bourg ancien de Saint-Maurice-sur-Dargoire, aux extensions Nord du bourg le long de la route départementale n°2 et à la partie ancienne du secteur de la Madeleine.

Cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire majoritairement serré et en ordre continu.

Elle rassemble une grande partie des équipements, des commerces et services de proximité de la commune.

Cette zone comporte :

- un secteur **UAa**, dont l'urbanisation est récente, dans lequel les règles d'implantation sont spécifiques,
- un secteur **UAb** correspondant à la partie centrale de la Madeleine avec des règles d'occupation des sols spécifiques

Cette zone comporte un secteur **UAp correspondant aux bâtiments du château de Talon à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III 2°.**

La zone UA 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 UA est concernée par des risques géologiques faibles (cf article 8-3 des dispositions générales) reportés par des croix de couleur magenta sur le document graphique

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération n°2011-015 du Conseil Municipal du 4 Mars 2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt
 - de commerces dans le secteur UAb

- 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) L'ouverture de **carrières***

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 25% de la surface de plancher* minimum soit affectée à du logement locatif social.

- b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage de commerce** dans la limite de **300 m²** de surface de vente par commerce, à l'exception du secteur UAb

- c) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage artisanal** dans la limite **200 m²** de surface de plancher*

- 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 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,

- f) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone;

- g) **Les 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** » au titre de l'article L123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux

Article UA 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* :

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

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

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

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

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

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

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

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.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur magenta sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements se fera de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête de talus.

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. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas le 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 à l'alignement*** actuel ou futur ou **en continuité des constructions voisines**.

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

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

Dans le secteur UAa, les façades sur voies et emprises publiques doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 à 8 mètres. Au-delà, les constructions respecteront les dispositions de l'article 7.

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

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

Article UA 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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

7-2 Règles d'implantation générale

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa:

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

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

Dans le cas d'un retrait, l'alignement par rapport à l'emprise publique sera assuré par un élément constructif : porche, mur, clôture, portail, annexe...

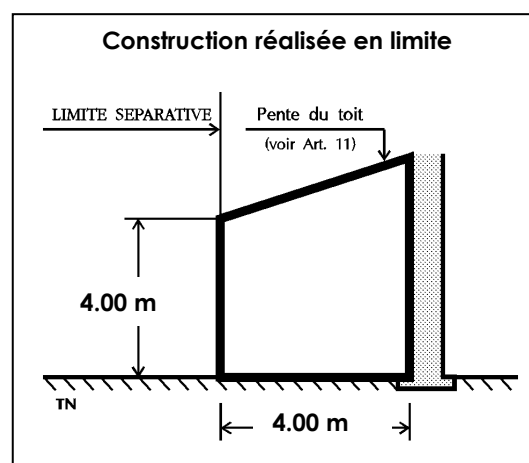
Dans le secteur UAa :

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Construction réalisée en limite de propriété

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



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

Article UA 8

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

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UA10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur 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.

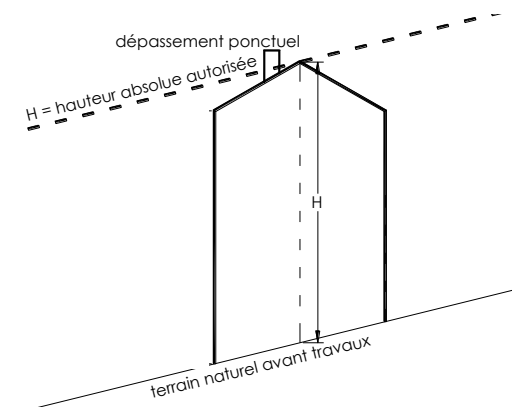
10-1 La règle

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 12mètres.

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas 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 à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article UA 11

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

Cf article 11 commun à toutes les zones (titre 6)

Article UA12

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 normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation:

- ▶ 2 places par logement
- ▶ 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

En cas de changement de destination pour un usage d'habitation, il sera demandé 1 place de stationnement par logement supplémentaire créée.

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, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation et 1 m² par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UA 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) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 10 %**.
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison **d'un arbre pour quatre places**

Règle particulière

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 UA 14
Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UA15
Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UA16
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de densité moyenne à faible dont la vocation principale est l'habitat mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement.

Elle regroupe les extensions urbaines du bourg majoritairement de type pavillonnaire le long des routes départementales RD2 et RD167.

Cette zone comprend deux secteurs:

- **un secteur UBa** avec un coefficient d'emprise au sol limité **et un sous-secteur UBa1** avec un assainissement autonome
- **un secteur UBb** dans lequel les activités artisanales et commerciales sont admises sous conditions

La zone peut être affectée d'un indice « p » signifiant qu'elle est protégée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

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 concernée par des risques géologiques faibles (cf article 8-3 des dispositions générales) reportés par des croix de couleur magenta sur le document graphique

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération n°2011-015 du Conseil Municipal du 4 Mars 2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves** dans les « espaces verts à préserver » au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique
- b) **Les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt
 - de commerce dans la zone UB à l'exception du secteur UBb
- c) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs.
- d) **les autres occupations** et utilisations du sol suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.
- e) l'ouverture **de carrières**

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 25% de la surface de plancher* minimum soit affectée à du logement locatif social.
- b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage artisanal** à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 50m² de surface de plancher*
- c) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage artisanal** dans la limite de 400 m² de surface de plancher* **dans le secteur UBb**
- d) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage de commerces** à condition d'être liés à une activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² de surface de vente
- e) **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,
- 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 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.
- 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 ;

Règle particulière

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

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.

3-2 Voirie*

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

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

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

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

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

Article UB 4

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, et dans le secteur UBa1, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain 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 avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur magenta sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements se fera de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête de talus.

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. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement

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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels 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 s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur. 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- 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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

7-2 Règle d'implantation

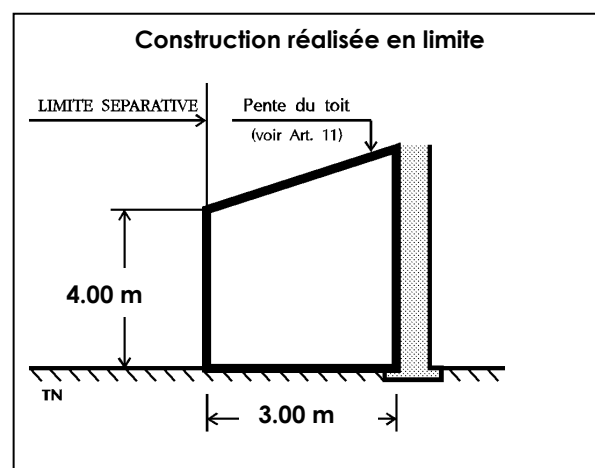
Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

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

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

Construction réalisée en limite de propriété

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



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

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

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 des constructions dans le secteur UBa et le sous-secteur UBa1 **est limité à 0,20**

Article UB 10

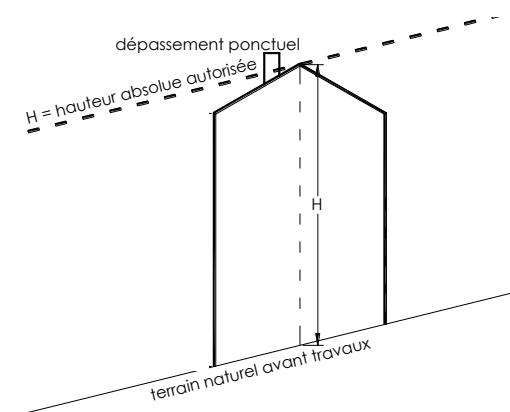
Hauteur maximum des constructions

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.

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 10 m

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses

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



Ces limites ne s'appliquent pas :

- 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*
- 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,

Article UB 11

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

Cf article 11 commun à toutes les zones (Titre 6)

Article UB 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation:

- ▶ 2 places par logement et une place visiteur pour 3 logements
- ▶ 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

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

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

Pour les constructions à usage artisanal:

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

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation et de 1 m² de local par tranche de 150m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*et les bureaux.

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 un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison **d'un arbre pour quatre places**

Règle particulière

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 localisées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-III 2° 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 pour partie 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 UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Cette zone comprend trois secteurs:

- **Uia** correspondant à la zone d'activités de Flache Cassa à dominante artisanale
- **Uib** correspondant à la zone d'activités de la Madeleine à dominante artisanale et industrielle
- **Uic** correspondant à une zone située à la Madeleine qui accueille du commerce et du bureau

La zone Ui (plus spécifiquement le secteur Uia) est concernée par des risques géologiques faibles (cf article 8-3 des dispositions générales) reportés par des croix de couleur magenta sur le document graphique

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération n°2011-015 du Conseil Municipal du 4 Mars 2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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 et travaux sur constructions** à usage:
 - agricole,
 - hôtelier à l'exception du secteur Uic
 - d'habitation
 - de commerce à l'exception de ceux admis à l'article Ui2
- b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage industriel** dans les secteurs Uia et Uic
- c) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs
- d) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
- e) l'ouverture de **carrières**

Article UI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **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;
- 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
- c) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage de commerce** dans les secteurs Uia et Uib 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 30% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 100 m² de surface de plancher*
- d) **L'extension des constructions à usage de commerce existantes à la date d'approbation du PLU**, dans le secteur Uic, dans la limite d'une extension par tènement et sous réserve qu'après travaux, la surface de vente n'excède pas 300 m²
- e) **Les dépôts de véhicules** à condition d'être liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU
- f) **Les constructions à usage d'entrepôt** si elles sont liées à une activité existante ou autorisé dans la zone
- g) **Les piscines (y compris couvertes)** à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'une piscine par tènement.
- h) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article UI 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* :

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

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

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

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

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules 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'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

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

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur magenta sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements se fera de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête de talus.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

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

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement

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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels 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 3 m** 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les aménagements* extensions * de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif*,

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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

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

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

Article UI 8

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

Non règlementé

Article UI 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 65 % de la superficie du terrain*.

Article Ui 10

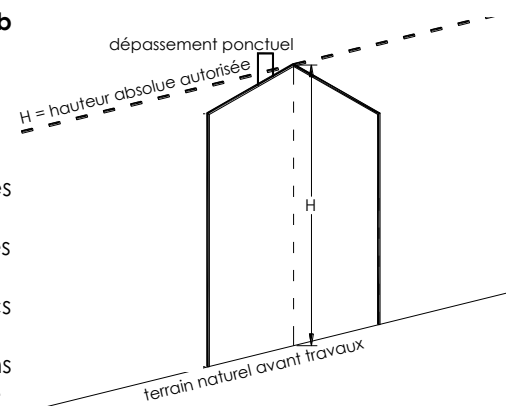
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 12 m dans les secteurs Uib et Uic et à 10 m dans le secteur Uia.**

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses

Ces limites ne s'appliquent pas :

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



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'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

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 enduites. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. 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.

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, ...).

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 recherche d'harmonie avec la nature et l'aspect des 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

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront 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 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 dont la hauteur est limitée à 1,80m doivent être constituées par un treillis soudé et/ou des haies vives composées avec des espèces locales. Elles devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 1,50 m sera implantée le long des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

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.

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 exigées:

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt:

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

Pour les constructions à usage de bureau et de commerce:

- ▶ 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de 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)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- d)** Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places

Article Ui 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UI15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UI16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE US

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités liées au domaine de la santé (activités sanitaires et sociales).

Cette zone, à l'Est du bourg, comprend le centre Germaine Revel.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération n°2011-015 du Conseil Municipal du 4 Mars 2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article US 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage :
 - agricole,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'entrepôt*
 - commercial,
 - de piscine
 - hôtelier
 - d'habitation si elles ne répondent pas aux conditions énumérées à l'article 2

- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs.

- c) **les autres occupations** et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.

- d) l'ouverture **de carrières**

Article US 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* en lien avec le **domaine de la santé**

- b) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** nécessaires et liés à l'activité médico-sociale

- c) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage de bureaux à condition d'être liés à l'activité médico-sociale

- 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.

Article US 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* :

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

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

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

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

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules 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 US 4

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

Eau

Toute construction doit être raccordée **au réseau public d'eau potable**.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

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

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 avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées 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. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement.

Article US 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article US 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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels 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 3 m** 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif*,

Article US 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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

7-2 Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit **être au moins égale à 3 mètres**.

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

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

Article US 8

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

Non réglementé

Article US 9

Emprise au sol

Non réglementé

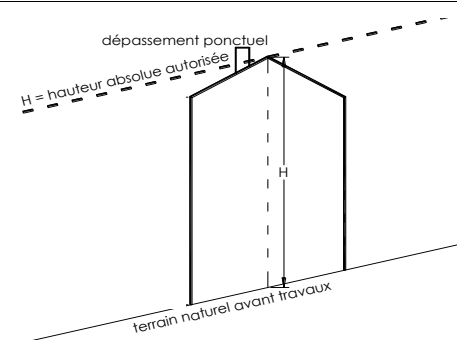
Article US 10

Hauteur maximum des constructions

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

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses

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



Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article US 11

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

Cf article 11 commun à toutes les zones (titre 6)

Article US 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, soit sur le terrain d'assiette du projet soit sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Article US 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)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- d)** Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations (au moins 1 arbre pour 4 places).

Article US 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article US15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article US16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive ou de loisir.

Elle concerne le secteur à l'Est de bourg, le long de la RD167 où se sont développés des équipements collectifs.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération n°2011-015 du Conseil Municipal du 4 Mars 2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UL1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:
 - agricole,
 - artisanal
 - industriel
 - d'entrepôt
 - de commerce
 - hôtelier
 - de piscine

- 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 garages collectifs de caravanes *
 - les dépôts de véhicules

- d) l'ouverture de **carrières**

Article UL2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:
 - de **bureaux**, dans le cas où elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive ou de loisirs.
 - **d'habitation** dans le cas où elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive ou de loisirs et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le bâtiment existant ou autorisé.

- b) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à un usage culturel, sportif ou de loisir.

- c) **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;

- d) **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 UL 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* :

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

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

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

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

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules 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 UL 4

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

Eau

Toute construction doit être raccordée **au réseau public d'eau potable**.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

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

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 avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées 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. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement.

Article UL 5**Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

Article UL 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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels 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 retrait minimum est de **3 m 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les aménagements* extensions * de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif*,

Article UL 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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

7-2 Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit **être au moins égale à 3 mètres**.

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

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

Article UL 8

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

Non réglementé

Article UL 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10

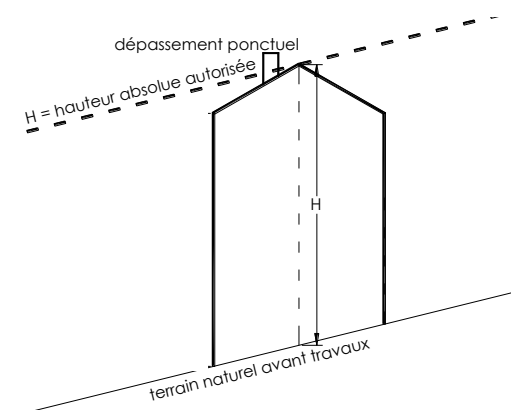
Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions est limitée à **12 mètres**

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses

Ces limites ne s'appliquent pas :

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



Article UL 11

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

Cf article 11 commun à toutes les zones (titre 6)

Article UL 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1m² de local par tranche de 150m² de surface de plancher*.

Article UL 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) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 20 %**.
- d) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations **à hauteur d'un arbre pour 4 places**

Article UL 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UL15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UL16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

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

La zone AUa est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Cette zone comprend un secteur AUah avec des règles de hauteur spécifiques

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération n°2011-015 du Conseil Municipal du 4 Mars 2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article AUa 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article AUa 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 25% de la surface de plancher* minimum soit affectée à du logement social.
- b) **Les constructions à usage de commerces dans la limite de 300 m²** de Surface de vente
- 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 constructions à usage d'annexe** (sauf piscines), dans la limite de 40m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- e) **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 ;
- e) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AUa 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* :

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

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

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

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

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules 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 AUa 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 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. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement

Article AUa 5**Caractéristique des terrains**

Non réglementé

Article AUa 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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels 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 voies et emprises publics des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6m** de l'alignement* actuel ou futur. Au-delà les constructions respecteront les dispositions de l'article 7

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif*,

Article AUa 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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter soit :

- **sur une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu)
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas la distance entre tout point de la construction et la limite séparative **ne peut être inférieure à 3 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec **un retrait minimum de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

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

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

Article AUa 8

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

Non réglementé

Article AUa 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10

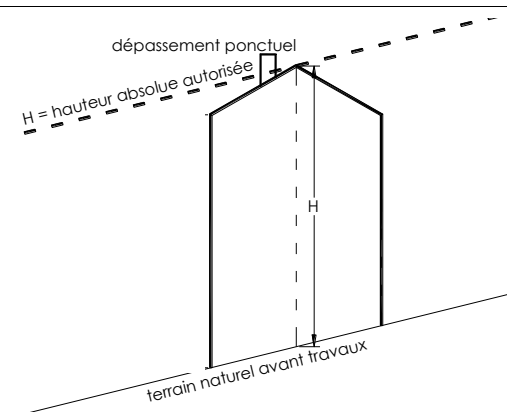
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 mètres**

Dans le secteur AUah, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres**

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses

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



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

Article AUa 11

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

Cf article 11 commun à toutes les zones (titre 6)

Article AUa 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

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

- ▶ 2 places par logement et une place visiteur pour 3 logements
- ▶ 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

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

- ▶ 1 place de stationnement par tranche complète de 40 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 3 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation et de 1 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUa 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)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- c)** Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations (au moins 1 arbre pour 4 places)

Article AUa 14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AUa 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article AUa 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

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

La zone AUb comprend :

- **un secteur 1AUb**

- **un secteur 2AUb** qui ne pourra être urbanisé que lorsque le secteur 1AUb sera entièrement aménagé

La zone AUb est concernée **par une 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 ».

Les secteurs 1AUb et 2AUb sont concernés **par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b)** du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération n°2011-015 du Conseil Municipal du 4 Mars 2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article AUb 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage:
 - agricole,
 - d'entrepôt*
 - industriel
 - de commerce

- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs.

- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*

- d) l'ouverture de **carrières**

Article AUb 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 25% de la surface de plancher* minimum soit affectée à du logement locatif social.

- b) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 25% de la surface de plancher* minimum soit affectée à du logement locatif social aidé par l'Etat **dans les secteurs 1AUb et 2AUb**

- c) **Les constructions à usage artisanal** à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 50m² de surface de plancher*

- d) **Les 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 constructions à usage d'annexe** (sauf piscines), dans la limite de 40m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

- f) **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 ;

- g) **les affouillements et exhaussement de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AUb 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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

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

Article AUb 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**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 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. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement

Article AUb 5**Caractéristique des terrains**

Non réglementé

Article AUb 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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels 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 des constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Article AUb 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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **à une distance minimum de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives

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

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

Article AUb 8

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

Non réglementé

Article AUb 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10

Hauteur maximum des constructions

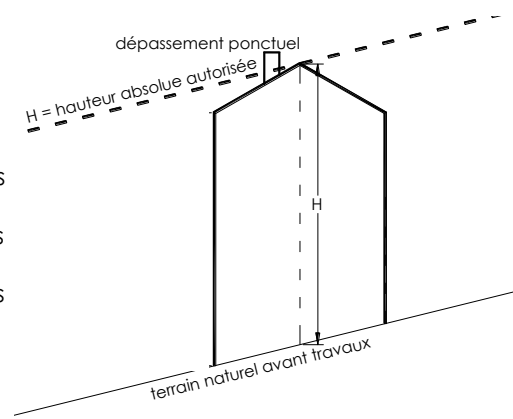
La hauteur* maximale des constructions est fixée **à 9 mètres**

Ces hauteurs seront minorées de 1,50 m en cas de toitures terrasses

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres

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



Article AUb 11

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

Cf article 11 commun à toutes les zones (titre 6)

Article AUb 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- ▶ 2 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements
- ▶ 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

Pour les constructions à usage de bureau et d'hôtellerie :

- ▶ 1 place de stationnement par tranche complète de 40 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 3 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation et de 1 m² de local par tranche de 150m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUb 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) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations (au moins 1 arbre pour 4 places).

Règle particulière

Les espaces végétalisés à préserver (haies) localisées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise mais une replantation correspondant au moins à la partie détruite est obligatoire afin de reconstituer les continuités végétales.

Article AUb 14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AUb 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article AUb 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone A comprend:

- **un secteur Aco**, inconstructible, correspondant aux trames vertes et bleues
- **un secteur Ae**, inconstructible du fait de l'intérêt environnemental des secteurs.
- **un secteur Azh** inconstructible correspondant à des zones humides.

La zone peut être affectée d'un indice « **p** » signifiant leur protection au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Les secteurs peuvent **être indicés A45** ce qui signifie qu'ils sont concernés par le périmètre A45. Dans ces secteurs les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés. Les autorisations de construire dans ce secteur seront prises selon l'avis conforme du Préfet.

La zone agricole est concernée par **des risques forts moyens et faibles** de glissements de terrains (cf dispositions générales article 8-3) repérés respectivement par des croix de couleurs noire, rouge et magenta sur le document graphique.

Dans les zones agricoles, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération n°2011-015 du Conseil Municipal du 4 Mars 2011 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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 interdites:

- Toutes les constructions neuves **dans les secteurs Ae, Aco, Azh** et dans **les sous-secteurs indicés A45 à l'exception de celles visées à l'article 2**
- Toutes constructions neuves dans les secteurs **repérés par des croix noires et rouges** sur le document graphique à l'exception de celles énumérés à l'article 2
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2.

Article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situés dans la zone A à l'exception des secteurs Ae, Aco et Azh, des sous secteurs indicés A45 et des secteurs repérés par des croix noires et rouges sur le document graphique

- 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 liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*
 - d'annexes* (sauf piscine) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 40 m² et d'une annexe par tènement
 - les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné 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 (de tout point du bâtiment). 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 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 dans la limite de 30m² d'emprise au sol, 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** sous réserve de constituer un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement
- c) Le changement de destination** des constructions repérées en rouge sur le document graphique dans le volume existant et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux
- d) 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
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

- f) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sous réserve d'être situés dans les secteurs Ae, Aco, les sous-secteurs indicés A45 à l'exception des secteurs Azh et des secteurs repérés par des croix noires et rouges sur le document graphique

- 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 dans la limite de 30m² d'emprise au sol*, 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** sous réserve de constituer un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement
- b) **Le changement de destination** des constructions repérées en rouge sur le document graphique dans le volume existant et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux
- c) 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
- d) Les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sous réserve d'être situés dans les secteurs concernés par des croix de couleur rouge sur le document graphique

Seuls sont autorisés :

- a) **Les travaux courants** d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) **Les ouvrages** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve que la maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- c) **Tous travaux et aménagements** de nature à réduire les risques

Sous réserve d'être situés dans les secteurs concernés par des croix de couleur noires sur le document graphique

- a) **Les ouvrages** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve que la maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- b) **Tous travaux et aménagements** de nature à réduire les risques

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 et à la collecte des déchets.

Article A4

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

4-1 Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.**

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

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.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur magenta sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de type filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant

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 avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur magenta sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements se fera de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête de talus.

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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels 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 s'implanteront avec un **retrait minimum de 3 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*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou 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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

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 3 m.**

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

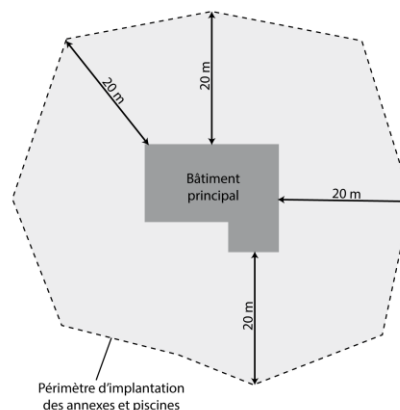
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limites soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou 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

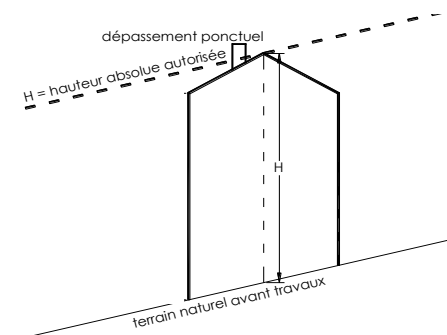
Article A10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m pour les bâtiments d'activité agricole et 9,00 m pour les constructions à usage d'habitation.

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

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en cas de toitures terrasses



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques liées à l'activité agricole
- 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**

Cf article 11 commun à toutes les zones (titre 6)

Article A12**Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

- ▶ 2 places par logement

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.

Règle particulière

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 (haies) localisées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise mais une replantation correspondant au moins à la partie détruite est obligatoire afin de reconstituer les continuités végétales.

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article A 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison:

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

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

- **le secteur Nco** à préserver correspondant aux trames vertes et bleues
- **le secteur Nzh** correspondant à des zones humides
- **le secteur NL** lié à des activités de loisirs, culturelles, sportives et correspondant aux équipements collectifs où certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises sous conditions.

La zone naturelle est concernée par **des risques forts moyens et faibles** de glissements de terrains (cf dispositions générales article 8-3) repérés respectivement par des croix de couleurs noire, rouge et magenta sur le document graphique.

Elle est par ailleurs concernée par des aléas miniers faibles « d'effondrement localisé », de « glissement » et de « tassement ». (cf article 9 des dispositions générales)

Les secteurs peuvent **être indicés A45** ce qui signifie qu'ils sont concernés par le périmètre A45. Dans ces secteurs les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés. Les autorisations de construire dans ce secteur seront prises selon l'avis conforme du Préfet.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans les secteurs concernés par des risques géologiques repérés par des croix noires et rouges sur le document graphique

- a) **Toutes constructions neuves** à l'exception de celles énumérées à l'article 2,

Dans les secteurs concernés par des risques miniers (aléas effondrement localisé, glissement et tassement) repérés par une frange verte sur le document graphique

- b) **Toutes constructions neuves** et changement de destination des constructions existantes
- c) **Les extensions** des constructions existantes conduisant à la création de logements supplémentaires.

Dans l'ensemble de la zone

- d) **les constructions neuves** à usage:
- agricole,
 - de bureaux,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal et industriel,
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* à l'exception du secteur NL
- f) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés
- g) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- h) **Les autres occupations et utilisations** du sol suivantes:
- les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attraction*
 - les aires de stationnement ouvertes au public à l'exception du secteur NL
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public à l'exception du secteur NL
- i) l'ouverture **de carrières**
- j) Les affouillements et exhaussements de sol *dans le secteur Nzh

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

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

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

- c) 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 dans la limite de 30m² d'emprise au sol*, 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** sous réserve de constituer un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situées dans le secteur NL

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

Sous réserve d'être situés dans les secteurs concernés par des croix de couleur rouge sur le document graphique

Seuls sont autorisés :

- a) **Les travaux courants** d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) **Les ouvrages** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve que la maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- c) **Tous travaux et aménagements** de nature à réduire les risques

Sous réserve d'être situés dans les secteurs concernés par des croix de couleur noires sur le document graphique

- a) **Les ouvrages** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve que la maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- b) **Tous travaux et aménagements** de nature à réduire les risques

Article N 3

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 et à la collecte des déchets.

Article N 4

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

4-1 Eau

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain 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.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur magenta sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de type filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant

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 avant d'être dirigées

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur magenta sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau collectif, il y a lieu de mettre en place des dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements se fera de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête de talus.

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 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 balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels 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 3 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les aménagements*, extensions * de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou 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.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure ou égale à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

7-2 Règle d'implantation

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

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

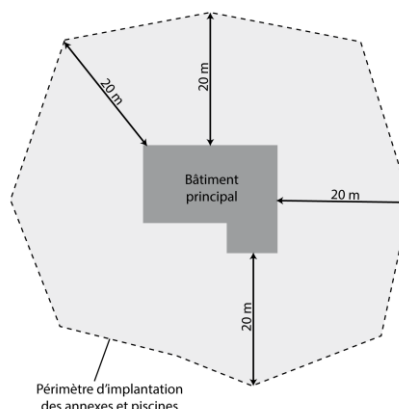
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

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

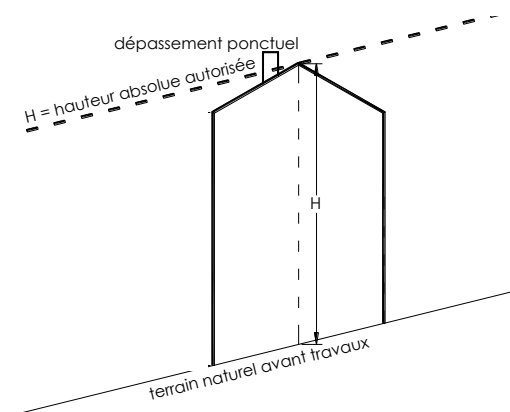
La hauteur* maximale des constructions **est fixée à 9,00 m** ou à la hauteur de la construction existante maximum dans le cas d'une extension*.

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

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en cas de toitures terrasses.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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



Article N11

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

Cf article commun à toutes les zones (titre 6)

Article N 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- ▶ 2 places par logement en cas de changement de destination d'une construction et 1 place par tranche complète de 60m² de surface de plancher pour toute extension

Article N 13

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.

Règle particulière

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 (haies) localisées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise mais une replantation correspondant au moins à la partie détruite est obligatoire afin de reconstituer les continuités végétales.

Article N 14

Coefficient d'Occupation du Sol*

Non réglementé

Article N 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

Article 11

commun à l'ensemble des zones à l'exception de la zone Ui

Aspect extérieur des constructions

Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

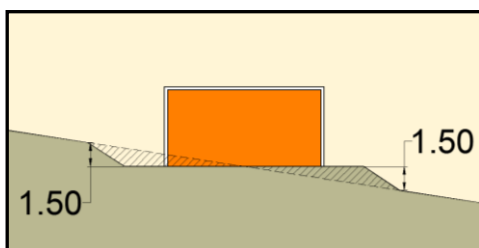
Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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). **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***, il n'est pas fixé de hauteur maximale. Les projets devront toutefois limiter au maximum la hauteur du déblai ou du remblai.

Dans les secteurs concernés par des risques faibles de mouvements de terrains et repérés par des croix de couleur magenta sur le document graphique, les pentes des talus des remblais et déblais sont limitées à un rapport de 1 Vertical pour 3 Horizontal (1V/3H) dans les colluvions peu compactes et de 1V/1H dans le rocher



- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement d'une hauteur limitée à 2m sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

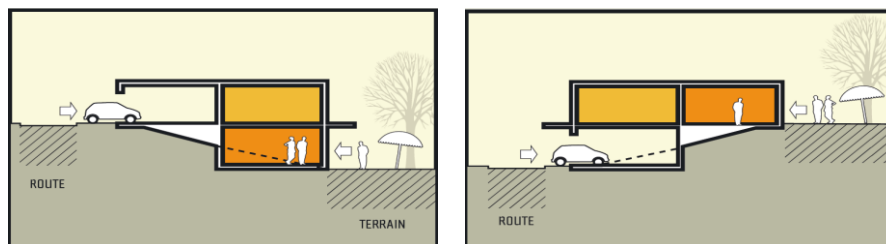
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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



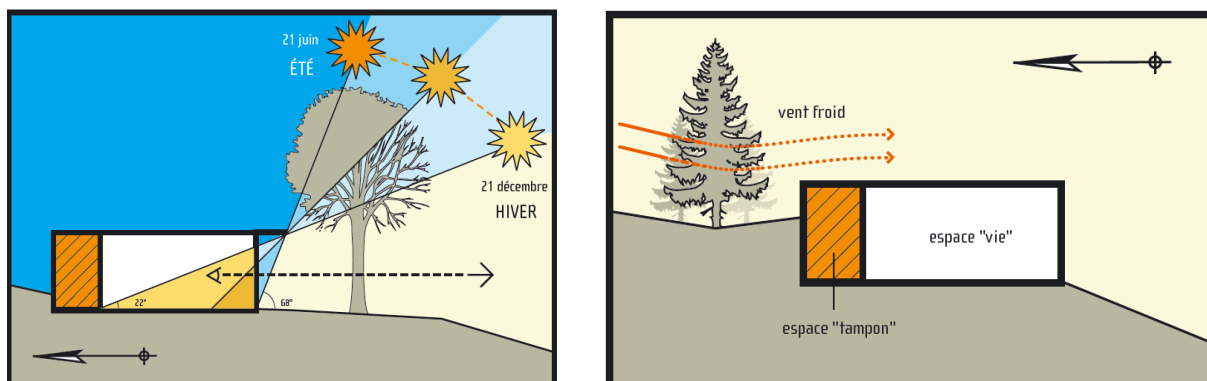
Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Orientation :

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

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

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



Aspect des constructions

Toitures :

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être végétalisées.

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 de couleur rouge (tuiles panaché provençal interdites) :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures si elles sont en tuiles de terres cuites ou matériaux similaires doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

Constructions à usage d'activité

Des pentes inférieures à 25% 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 :

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, qui sont en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- Les teintes des enduits seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

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

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **d' 1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1,20m.

Dans la zone UA, les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie pleine enduite dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal. Elles seront recouvertes avec des couvertines. La hauteur n'excédera pas 1,80 m

Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

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

Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments (repérés au titre des articles L123-1-5 III 2°)

En sus des règles énoncées précédemment, les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 7° respecteront les dispositions ci-dessous.

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 proportions des fenêtres seront plus hautes que larges. La proportion des fenêtres de combles se rapprochera de la forme carrée. La dimension maximale sera de 0,80m.

Des proportions d'ouvertures différentes pourront être autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade. Les dimensions et les proportions de ces ouvertures devront avoir pour effet :

- soit de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné,
- soit d'améliorer la performance thermique du bâtiment

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 déposé en mairie.

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 faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faitage du bâtiment 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 :

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. 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 de les dissimuler.

Les éoliennes sont autorisées à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne nuiront pas au voisinage (ombre portée, nuisances sonores et visuelles...Il est rappelé que la pose d'éoliennes est soumise à déclaration préalable ou à permis de construire.

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.

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 articles 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 au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher 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

Le coefficient d'emprise au sol est défini par l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

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

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

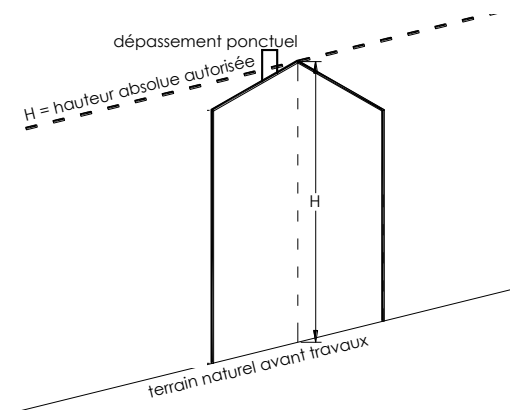
Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir

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.

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 édiés 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).

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.

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.