

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE THEIZE



Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1
Règlement



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	4
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	5
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	5
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NUISANCES ET POLLUTIONS	6
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	8
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION.....	9
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U	11
9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	13
10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES.....	14
Titre 2 : Dispositions applicables à toutes les zones	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE NATUREL.....	18
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines	27
dites « zones U ».....	27
ZONE UA.....	28
ZONE UB	37
ZONE UC	45
ZONE UD.....	53
ZONE Ui	60
ZONE UL.....	67
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	73
dites « zones AU »	73
ZONE AUa	74
ZONE AUb	81
ZONE AUi.....	88
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	94
dites « zones A ».....	94
ZONE A.....	95
Titre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	106
dites « zones N ».....	106
ZONE N.....	107
Titre 7 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	116
Titre 8 : Définitions.....	126
Titre 9 : Teintes autorisées	134

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

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

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

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

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

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

Titre 1 : Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **THEIZE**.
Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme.

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

AUTRE LEGISLATION

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

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- L'arrêté préfectoral du 02/07/2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

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

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 07/07/2009.

RAVALEMENT DE FACADES

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 03/12/2019.

PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 14/06/2018.

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

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

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

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

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

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

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NUISANCES ET POLLUTIONS

RISQUES NATURELS

Le bureau d'études Alp'Géorisques a réalisé en 2018 une étude pour caractériser les aléas naturels présents sur la commune. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU.

La commune est concernée par les phénomènes suivants :

- les inondations en pied de versant ;
- les crues des torrents et des ruisseaux torrentiels ;
- les ruissellements de versant et les ravinements ;
- les glissements de terrain ;
- les chutes de blocs ;
- les effondrements de cavités souterraines.

Phénomènes	Aléas		
	Faible	Moyen	Fort
Inondation de plaine	I1	I2	I3
Crue des torrents et ruisseaux torrentiel			T3
Ravinement et ruissellement de versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	G3
Chute de pierre et de blocs			P3
Effondrement de cavités souterraines	F1		F3

Récapitulatif des notations utilisées sur la carte d'aléas

L'aléa fort est systématiquement classé en inconstructible :

- soit parce qu’il présente un péril pour la vie des personnes (glissement de type coulée de boue, etc.) ;
- soit parce qu’il peut aboutir à la destruction du bâti (glissement progressif fissurant sérieusement les structures, etc.).

En général, l’aléa moyen est considéré comme inconstructible quand les dispositifs de protection Individuelle (étude géotechnique d’adaptation du projet sur la parcelle à bâtir, surélévation des ouvertures, etc.) sont insuffisants pour ramener l’aléa à un niveau acceptable pour le projet (faible ou nul).

Du fait des techniques engagées (différents types de sondages géotechniques et géophysiques pour les mouvements de terrain, relevés topographiques précis, etc.), le montant de l’étude et des travaux de protection à réaliser nécessiterait un maître d’ouvrage de type collectif.

Enfin, cette étude pourrait conclure à l’inconstructibilité de toute ou partie de la zone d’enjeu, s’il s’avérait difficile de concevoir un dispositif qui assure une protection suffisante à un coût raisonnable pour la collectivité, ou si le risque résiduel en cas de défaillance de l’ouvrage s’avérait trop important.

La notion d’aléa faible suppose qu’il n’y a pas de risques pour la vie des personnes, ni pour la pérennité des biens. La protection de ces derniers peut être techniquement assurée par des mesures spécifiques, dont la mise en œuvre relève de la responsabilité du maître d’ouvrage.

Remarque :

Certaines de ces prescriptions, telles que l’interdiction du rejet des eaux pluviales et usées dans le sol, peuvent cependant se traduire dans les faits par l’inconstructibilité des terrains, s’il n’y a pas de possibilités alternatives (raccordement au réseau ou rejet dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques et dans le respect des normes sanitaires).

L’étude traduit la présence et l’intensité de ces aléas dans une carte de constructibilité. Pour chaque secteur d’aléa est défini des prescriptions et des recommandations à prendre en compte.

Phénomène	Niveau d’aléa	Code aléa	Fiche de prescriptions	Constructibilité
Inondation de plaine	Fort	I3	FI	Inconstructible
	Moyen	I2	FI	Inconstructible
	Faible	I1	FI	Inconstructible
Crue des torrents et ruisseau torrentiel	Fort	T3	FT	Inconstructible
Ruissellement - ravinement	Fort	V3	FV	Inconstructible
	Moyen	V2	FV / MV	Inconstructible en zone naturelle / Constructible
	Faible	V1	fv	Constructible sous condition
Glissement de terrain	Fort	G3	FG	Inconstructible
	Moyen	G2	FG	Inconstructible
	Faible	G1	fg	Constructible sous condition
Chute de pierres et de blocs	Fort	P3	FP	Inconstructible
Effondrement de cavités souterraines	Fort	F3	FF	Inconstructible
	Faible	F1	ff	Constructible sous condition

Grille de traduction de l’aléa en zonage règlementaire

Les règles applicables dans les différents secteurs d’aléas sont présentées au titre 2 du présent règlement.

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par un risque faible et moyen de gonflement et retrait des argiles. Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>.

RISQUE SISMIQUE

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.

SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

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

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

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

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

A ce titre est concernée la **RD338**, classée en infrastructure bruyante de **catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3473 en date 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.

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

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

PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

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

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

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants

Parcs et jardins remarquables et espaces non bâtis à préserver

Les parcs et jardins remarquables et les espaces non bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du CU au document graphique sont à conserver. Les premiers correspondent à des espaces végétalisés présentant une réelle qualité sur le plan des essences et de la composition. Les seconds participent au caractère du tissu urbain (rapport pleins/vides) et mettent en valeur le bâti tout en garantissant un certain ensoleillement.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles soient en continuité du bâti existant et qu'elles soient mesurée,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre situé dans un parc, un jardin ou un espace non bâti à préserver le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du CU).

L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

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

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

MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

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

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

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du CU :

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du CU

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

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

PROJET URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

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

Droit de préemption urbain

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

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire.

7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

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

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

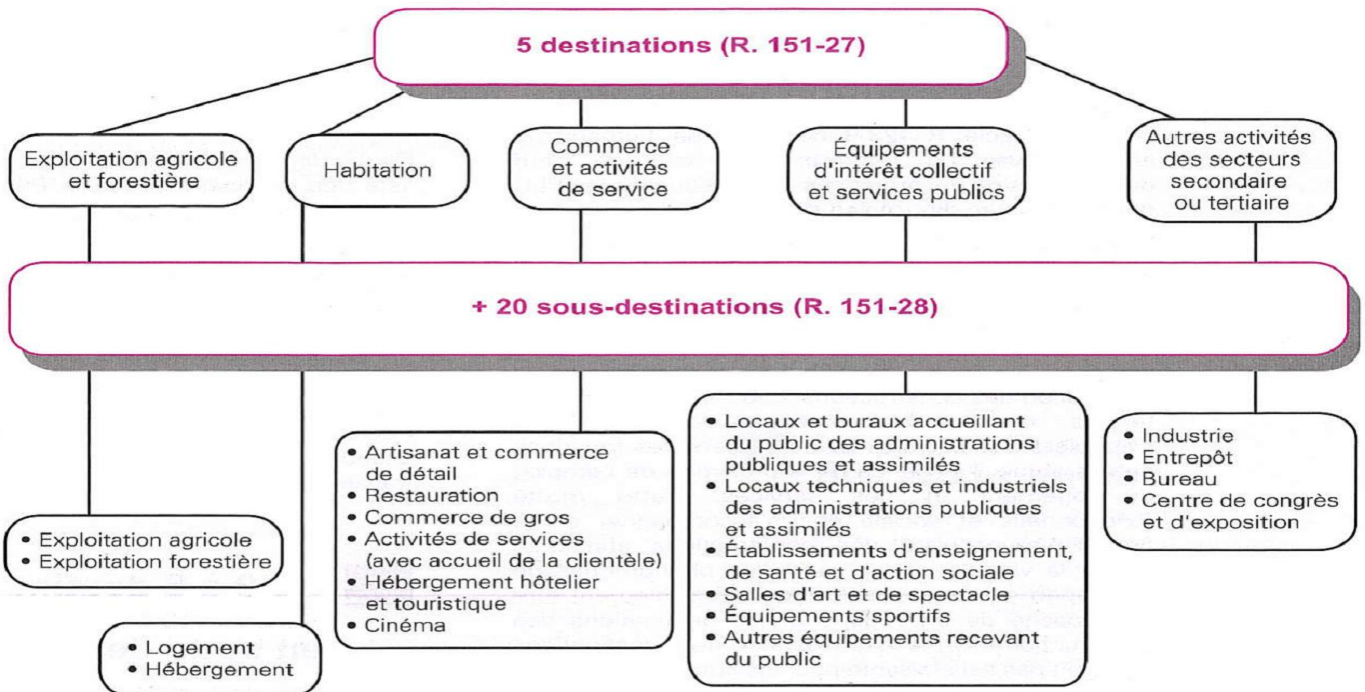
Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (cf L152-3 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à 6 du code de l'urbanisme.

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

Par rapport aux voies communautaires, gérées par la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées :

L'aménagement des accès des zones desservies par une route communautaire devra respecter les précisions techniques inscrites dans la définition des accès (Titre 7 du présent règlement) et sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Par rapport aux routes départementales :

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale devra respecter les précisions techniques inscrites dans la définition des accès (Titre 7 du présent règlement) et 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.

Titre 2 : Dispositions applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE NATUREL

Il est rappelé que :

- **la carte des aléas**, présentée dans les annexes informatives du PLU (pièce 07.7), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de construction devront respecter les documents risques en vigueur. Les prescriptions d'urbanisme sont portées dans les pages suivantes. Nota : la carte et les prescriptions ont été adaptées pour les aléas moyens de glissement de terrain en suivant le guide de la DDT du Rhône de janvier 2019 ;
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM**, février 2010 emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présentés dans les annexes informatives du PLU (pièce 07.10) ; leur prise en compte justifie que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.

Des prescriptions de construction sont présentées dans les annexes informatives du PLU (pièce 07.7) à titre d'information (fiche du rapport de la carte des aléas et guide retrait-gonflement des argiles). Leurs prises en compte relèvent de la responsabilité du constructeur.

Les secteurs exposés à des risques naturels sont indicés de la façon suivantes sur le document graphique - risques et contraintes :

Secteurs inconstructibles sauf exceptions :

- FF : aléa fort d'effondrement de cavités souterraines
- FG : aléa fort de glissement de terrain
- FG2 : aléa moyen de glissement de terrain
- FG2,V : aléa moyen de glissement de terrain et aléa fort ou moyen de ruissellement-ravinement
- FI : aléa fort, moyen et faible d'inondation de plaine
- FP : aléa fort de chute de pierres et de blocs
- FT : aléa fort de crue des torrents et ruisseaux torrentiels
- FV : aléa fort de ruissellement-ravinement
- FV,fg : aléa fort de ruissellement-ravinement et aléa faible de glissement de terrain
- FV,fi : aléa fort de ruissellement-ravinement et aléa faible d'inondation de plaine

Secteurs constructibles à fortes contraintes :

- MI : aléa moyen d'inondation de plaine
- MV : aléa moyen de ruissellement-ravinement
- MV,fg : aléa moyen de ruissellement-ravinement et aléa faible de glissement de terrain

Secteurs constructibles soumis à prescriptions :

- ff : aléa faible d'effondrement de cavités souterraines
- fg : aléa faible de glissement de terrain

Les dispositions réglementaires fixées dans les pages suivantes s'organisent par type d'aléas et à partir de deux articles, après des dispositions générales :

Article 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,

Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

DISPOSITIONS GENERALES LIEES AUX RISQUES NATURELS

A. DOMAINE CONCERNE

Les dispositions de ce chapitre ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens,
- toute réalisation de travaux.

B. CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

1. les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
 - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
 - soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
 - soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
2. au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde, plans départementaux de secours spécialisés, etc.).
3. en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans le présent chapitre certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas du présent chapitre les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

C. DEFINITIONS

C.1 "Projets nouveaux"

Est considéré comme « projet nouveau » :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...);
- toute extension de bâtiment existant ;
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à
- augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;
- toute réalisation de travaux.

C.2 "Maintien du bâti existant"

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

C.3 Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, 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) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E) 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 ;

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux 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.

C.4 "Façades exposées"

Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

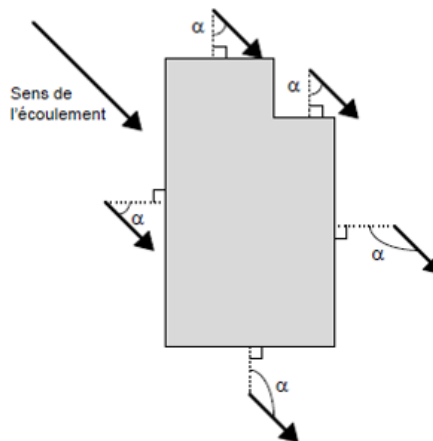
- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, etc.), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, etc.) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérées comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.

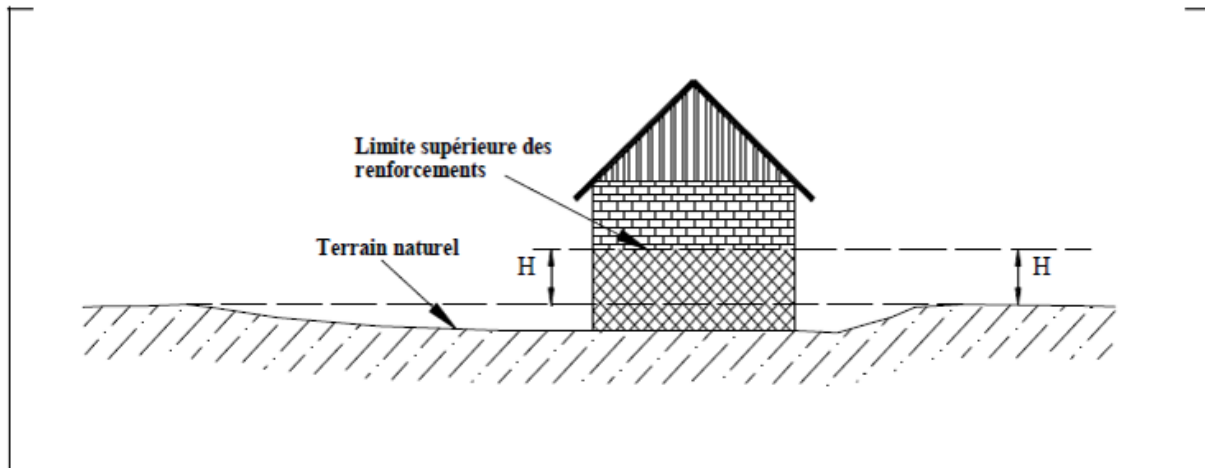
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.



C.5 Hauteur par rapport au terrain naturel

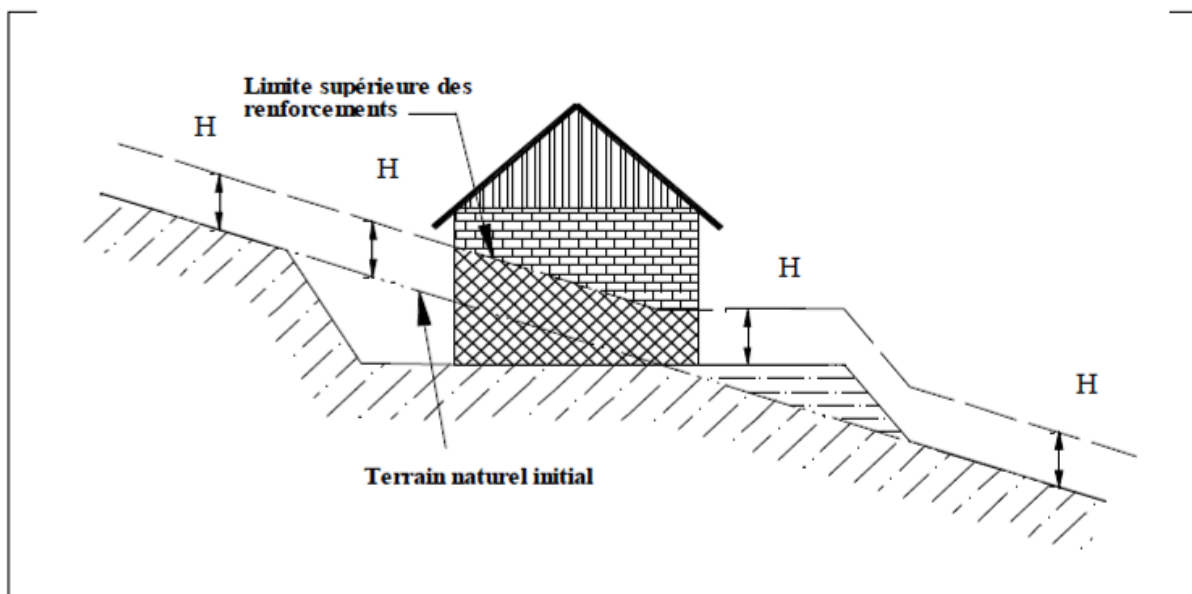
Le règlement utilise aussi la notion de hauteur par rapport au terrain naturel et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements de toute sorte (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de matériaux) et pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont d'une surface si faible qu'elles puissent être gommées temporairement par des éléments naturels (neige pour les avalanches, écoulements pour les crues torrentielles, etc.). Dans le cas de petits talwegs ou de petites cuvettes (inférieurs au mètre), il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants, conformément au schéma ci-dessous :



En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements sub-verticaux sauf pour les inondations en plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer et les ouvertures éventuelles seront mesurées depuis le sommet des remblais.



D. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS SPECIALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, 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) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d’habitabilité ou de sécurité ;
- 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, s’ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

C) les changements de destination sous réserve de l’absence d’augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu’ils ne fassent pas l’objet d’une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, les annexes des bâtiments d’habitation d’une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l’exploitation agricole ou forestière, à l’activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E) 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 ;

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux 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.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX SECTEURS D'ALEAS MOYEN ET FORT

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

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

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

Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, dans l'annexe 07.7.

L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE SECTEUR D'ALEA

FICHE FI/MI/fi - aléa fort, moyen ou faible d'inondation de plaine [I3-I2-I1]

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels – préservation des champs d'expansion des crues. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux : toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales ») :

- Surélévation des niveaux de plancher créés d'environ 1 m au-dessus du terrain naturel,
- Interdiction de niveau enterré.

FICHE FT - aléa fort de crue torrentielle [T3]

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels – préservation des champs d'expansion des crues. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux : toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales ») :

- Surélévation des niveaux de plancher créés d'environ 1 m au-dessus du terrain naturel,
- Interdiction de niveau enterré.

FICHE FV - aléa fort ou moyen de ruissellement de versant [V3-V2]

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux : toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales ») :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel,
- Interdiction de niveau enterré.

FICHE MV - aléa moyen de ruissellement de versant [V2]

Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet,
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 1,00 m environ au-dessus du terrain après construction,
- Interdiction de niveau enterré.

Prescriptions l'existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1,00 m environ au-dessus du terrain naturel.

FICHE fv - aléa faible de ruissellement de versant [V1, sur l'ensemble la commune]

Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet,
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 1,00 m environ au-dessus du terrain après construction,
- Interdiction de niveau enterré.

Prescriptions l'existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1,00 m environ au-dessus du terrain naturel.

FICHE FG - aléa fort de glissement de terrain [G3]

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux : toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales ») :

- sans objet.

FICHE FG - aléa moyen de glissement de terrain [G2]

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant à l'exception des constructions suivantes :

- **nouveaux bâtiments techniques agricoles** strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen,
- **extensions ou annexes** nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des **bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques** existants,
- **extensions limitées ou annexes des bâtiments d'habitation.**

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux : toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf ci-dessus et « Exceptions aux interdictions spéciales ») :

- ne pas aggraver le risque d'instabilité,
- maîtrise des rejets des eaux pluviales, usées, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

FICHE fg - aléa faible de glissement de terrain [G1]

Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

Prescriptions l'existant :

- sans objet.

FICHE FP - aléa fort de chute de pierres et de blocs [P3]

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux : toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales ») :

- sans objet.

FICHE FF - aléa fort ou moyen d'effondrement de cavités souterraines [F3-F2]

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.

Prescriptions les projets nouveaux : toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales ») :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

FICHE ff - aléa faible d'effondrement de cavités souterraines [F1]

Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

Prescriptions les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.
- Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Prescriptions l'existant :

- sans objet.

**Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines
dites « zones U »**

ZONE UA

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre ancien de la commune de Theizé ainsi qu'aux cœurs des hameaux originels.

Cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré à l'alignement des voies et emprises publiques et en ordre continu ou semi continu. Cette zone regroupe les principaux commerces de proximité et est destinée à accueillir l'habitat, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services, les équipements et les activités de petite taille afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

La zone UA comprend:

- un **secteur UAa** où l'artisanat et le commerce de détail sont interdits.

La zone UA est concernée par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone UA est également concernée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

Le secteur UAa est concerné par les aléas suivants :

- FV : aléa fort de ruissellement-ravinement
- MV : aléa moyen de ruissellement-ravinement
- fg : aléa faible de glissement de terrain

Les dispositions définies au Titre 2 du présent règlement sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

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

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

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières,
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans le secteur UAa,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les entrepôts,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les carrières.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol* sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Dans la zone UA à l'exception du secteur UAa

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage industriel à condition qu'elles soient intégrées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur le tènement considéré et dans la limite de 50% de la surface de plancher* avec un maximum de 150 m² de surface de plancher* après travaux,

Dans le secteur UAa hors secteur d'OAP N°4

- Les constructions à usage industriel dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,

Dans le secteur d'OAP N°4

- Les constructions à usage industriel dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
- L'urbanisation du secteur (réhabilitation, reconstruction ...) sera conditionnée à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de

construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure ou égale à 500 m², 30% minimum de la surface de plancher et du nombre de logements doivent être affectés à des logements abordables. Le nombre de logement sera arrondi à l'unité supérieure.

Mixité fonctionnelle :

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa, le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

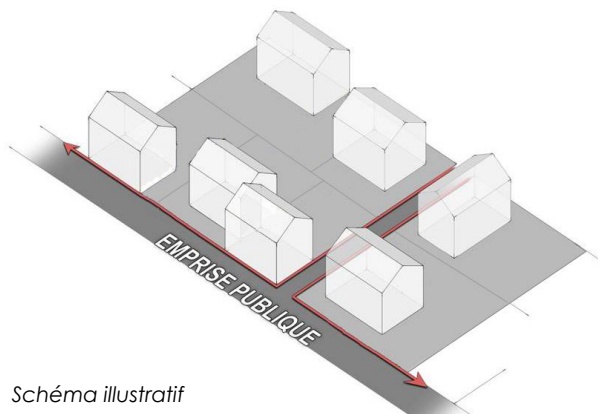
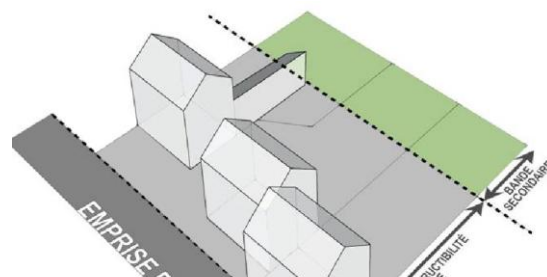


Schéma illustratif

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

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de



constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

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

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 20 mètres

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

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions neuves s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur ou selon un recul cohérent avec celui de l'environnement bâti immédiat.

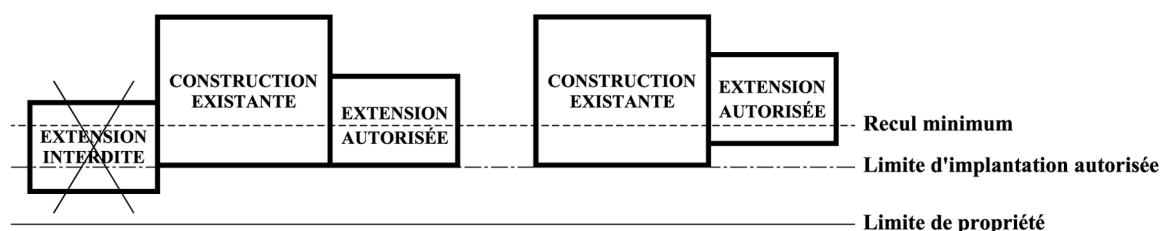
Les piscines (distance comptée à partir du bord du bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres.

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

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Dans l'ensemble de la zone UA, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

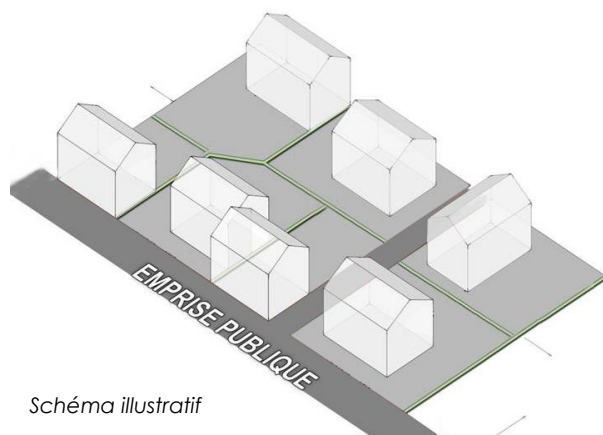


Schéma illustratif

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).

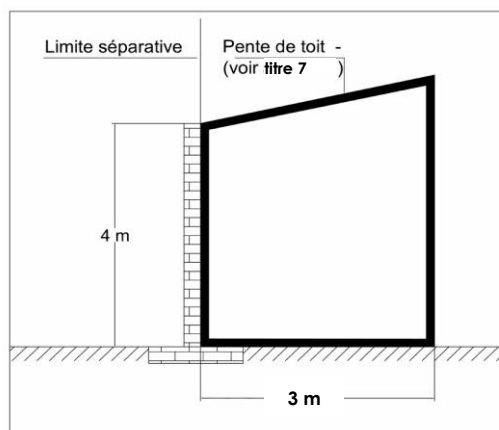
Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Les annexes s'implanteront soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions peuvent s'implanter sur une limite au plus à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 m et selon les dispositions du schéma ci-contre.

Si la construction ne jouxte pas la limite, elle s'implantera avec un retrait minimum de 3 mètres.

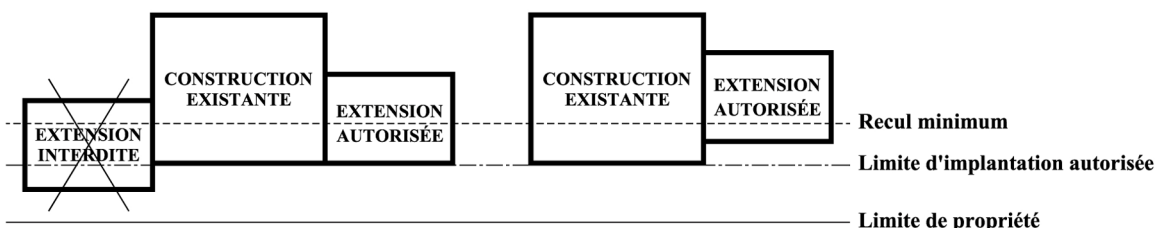


Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Les annexes s'implanteront soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale 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.

Pour la zone UA à l'exception du secteur UAa, la hauteur des constructions et celle de l'égout de toiture doivent s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront comporter au minimum un étage (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions **est limitée** :

- à **15 mètres** dans la bande de constructibilité principale,
- à **10 mètres** dans la bande de constructibilité secondaire.
- **Dans le secteur d'OAP N°4**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**

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

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

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

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

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

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

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

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

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10% dans le secteur UAa**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Les **espaces végétalisés à préserver** (parcs, jardins, espaces non bâtis), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions y sont autorisées à condition qu'elles soient en continuité du bâti existant, qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. 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.

2.4. Stationnement

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

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

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

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement neuf.
- 1 place de stationnement par logement locatif aidé par l'état
- 1 place par logement en cas **d'extension, de réhabilitation de bâtiments existants créant de la surface de plancher supplémentaire ou en cas de changement de destination**. En cas d'impossibilité dûment démontrée, les emplacements pourront être réalisés sur un autre tènement à condition que celui-ci soit à moins de 200 m du logement.

Pour les autres constructions,

- Il n'est pas demandé de place de stationnement

Stationnement des cycles

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

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

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut-être subordonnée à un traitement spécifique avant leur raccordement.

En l'absence de réseau public d'assainissement (secteur UAa de Bussy), tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent 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 absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs de densité moyenne que l'on retrouve dans certains hameaux (Saint-Roch, Le Boitier, Le Laurent, Ruissel).

Immédiatement constructible, cette zone est composée d'un bâti implanté soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques et souvent en retrait des limites séparatives. Sa vocation principale est l'habitat même si elle reste ouverte aux activités et aux équipements.

La zone UB est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

La zone UB est concernée par les aléas suivants :

- FV : aléa fort de ruissellement-ravinement
- MV : aléa moyen de ruissellement-ravinement

Les dispositions définies au Titre 2 du présent règlement sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

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

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

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles soient liées à une production agricole réalisée sur place et dans la limite de 70 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient rattachées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur le tènement considéré et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage industriel à condition qu'elles soient rattachées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur le tènement considéré et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non réglementé.

Mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de

toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

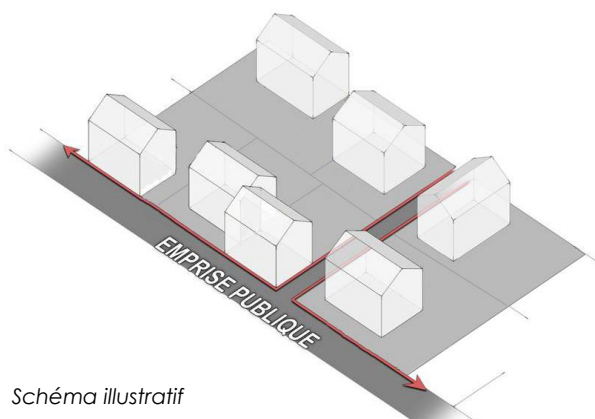


Schéma illustratif

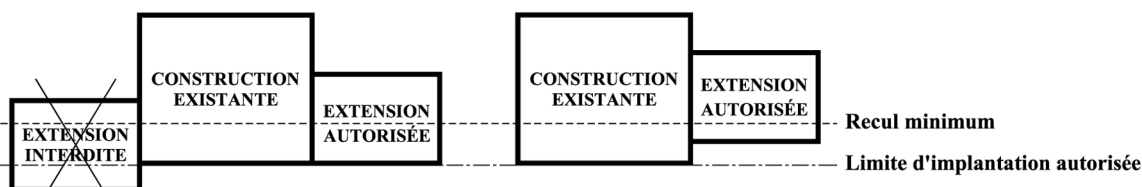
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

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

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

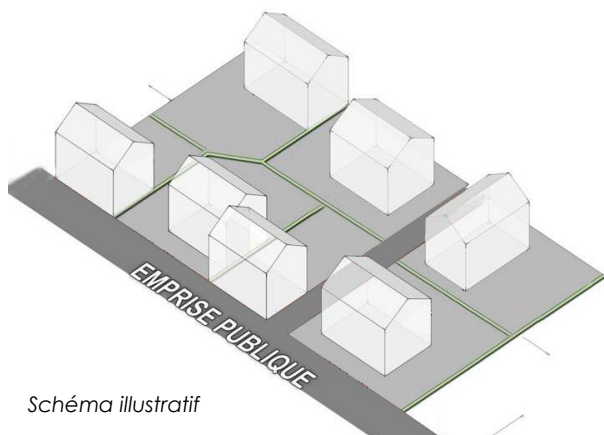
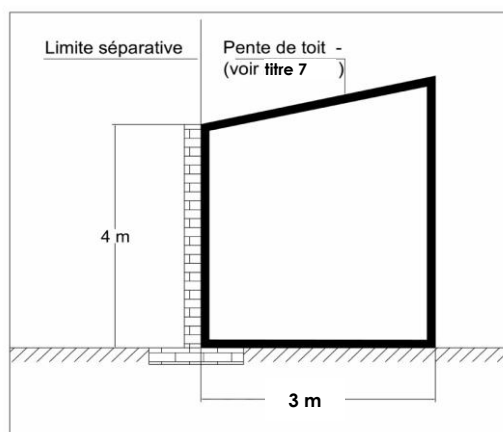


Schéma illustratif

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite au plus à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 m et selon les dispositions du schéma ci-contre.

Si la construction ne jouxte pas la limite, elle s'implantera avec un retrait minimum de 3 mètres.

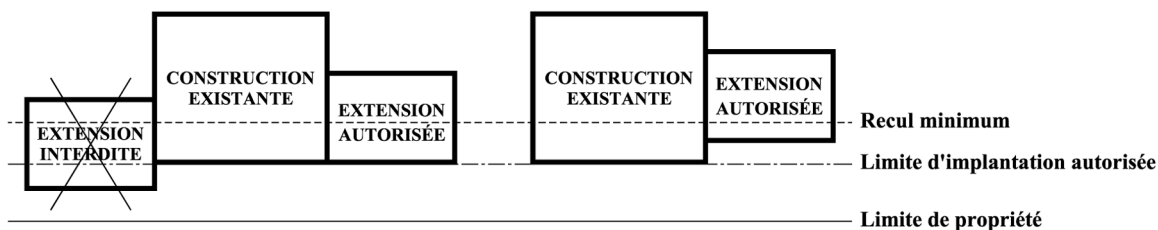


Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Les annexes s'implanteront soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale 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.

Les constructions devront comporter au minimum un étage (rez-de-chaussée + 1 étage).

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

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

Les hauteurs doivent être minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

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

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

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

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

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

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Les **espaces végétalisés à préserver** (parcs, jardins, espaces non bâtis), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions y sont autorisées à condition qu'elles soient en continuité du bâti existant, qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. 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.

2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement neuf.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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

Pour les constructions à usage industriel :

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

Stationnement des cycles

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

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

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut-être subordonnée à un traitement spécifique avant leur raccordement.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux secteurs pavillonnaires de la commune. Les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement et majoritairement en retrait des limites séparatives. Cette zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

La zone UC est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

La zone UC est concernée par les aléas suivants :

- FV : aléa fort de ruissellement-ravinement
- MV : aléa moyen de ruissellement-ravinement

Les dispositions définies au Titre 2 du présent règlement sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

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

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

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage de restauration,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2,
- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *,
- Les carrières.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'elles soient rattachées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur le tènement considéré et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage industriel à condition qu'elles soient rattachées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur le tènement considéré et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussement de sol* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du tènement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de

toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

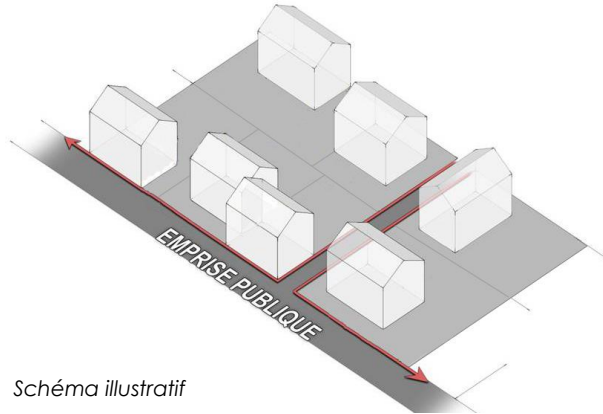


Schéma illustratif

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

Le long des routes départementales, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum** :

- **de 20 mètres par rapport à l'axe pour la RD338**
- **de 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres RD**

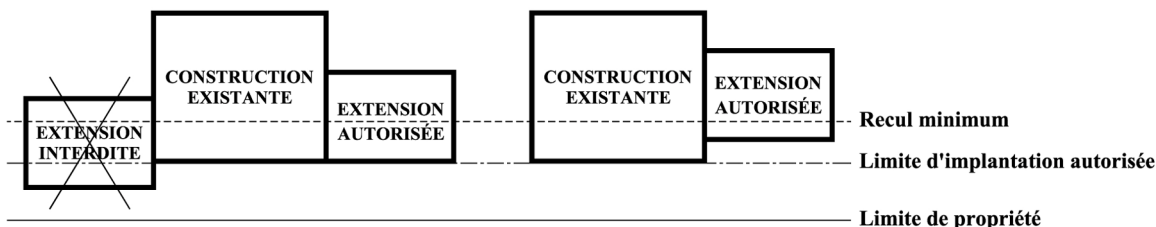
Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

Les piscines (distance comptée à partir du bord du bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

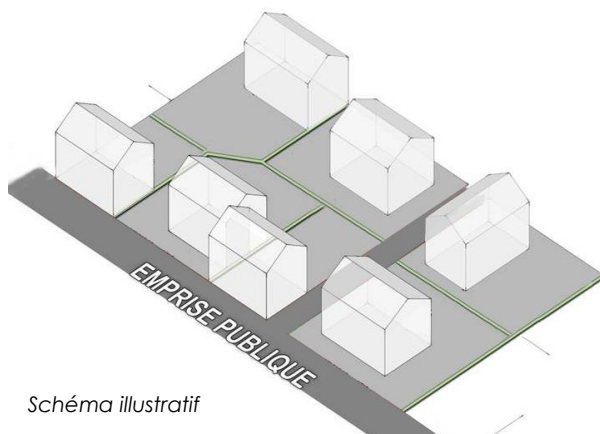
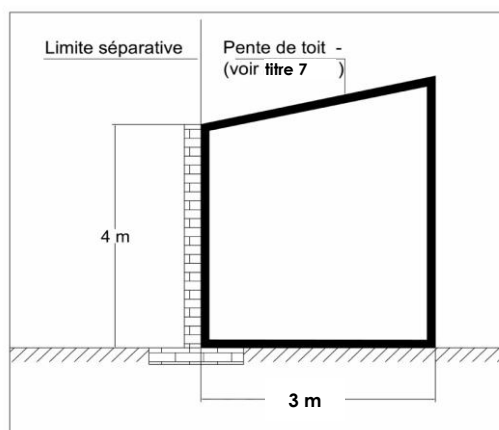


Schéma illustratif

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

Une implantation sur limite séparative est possible dans le cadre de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur sur ladite limite ne doit pas dépasser 4,00 m et respecter les dispositions du schéma ci-contre.

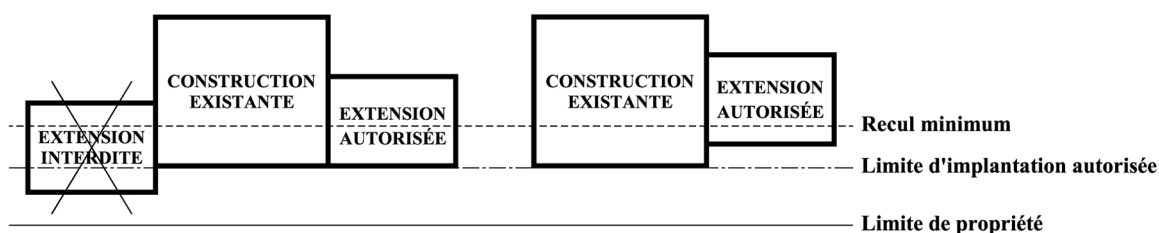


Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Implantation des constructions sur une même parcelle

Une distance minimum de 6 mètres devra être respectée entre 2 constructions. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Hauteur 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.

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres.**

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

Les hauteurs doivent être minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

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

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

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

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

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

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Les **espaces végétalisés à préserver** (parcs, jardins, espaces non bâtis), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions y sont autorisées à condition qu'elles soient en continuité du bâti existant, qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère

de l'espace soient préservés. 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.

2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50x5,00 m minimum) et facilement accessibles.

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement neuf.

Pour les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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

Pour les constructions à usage industriel :

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut-être subordonnée à un traitement spécifique avant leur raccordement.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant à la déchetterie intercommunale située dans le secteur du Petit Merloup.

La zone UD est concernée par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

La zone UD est concernée par les aléas suivants :

- FI : aléa fort, moyen et faible d'inondation de plaine
- FT : aléa fort de crue des torrents et ruisseaux torrentiels
- FV : aléa fort de ruissellement-ravinement

Les dispositions définies au Titre 2 du présent règlement sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

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

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

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières et agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 1-2,
- Les constructions à usage de commerce et activités de service,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article 1-2,
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- **les constructions à usage de logement** à condition qu'elles soient nécessaires pour loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone, dans la limite de 100 m² de surface de plancher*,
- **Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** à condition qu'ils soient nécessaires pour le traitement collectif des déchets,
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** à condition qu'ils soient nécessaires pour le traitement collectif des déchets.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie du tènement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

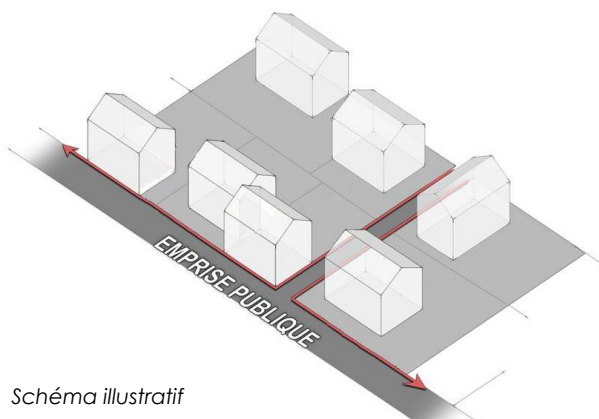


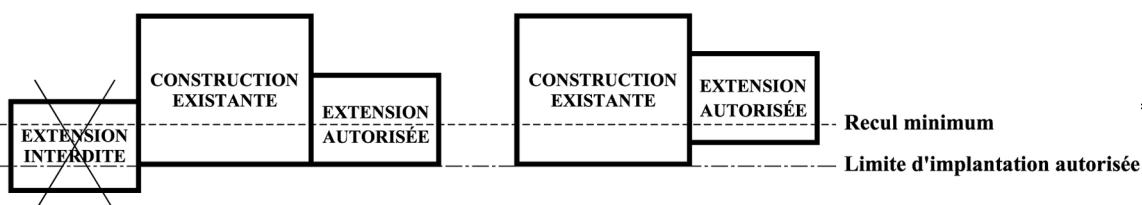
Schéma illustratif

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

Les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

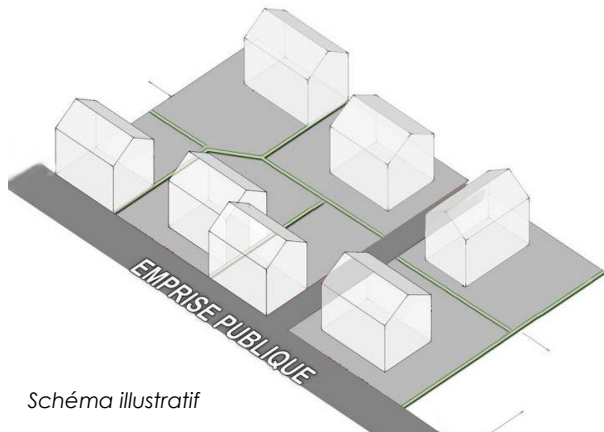
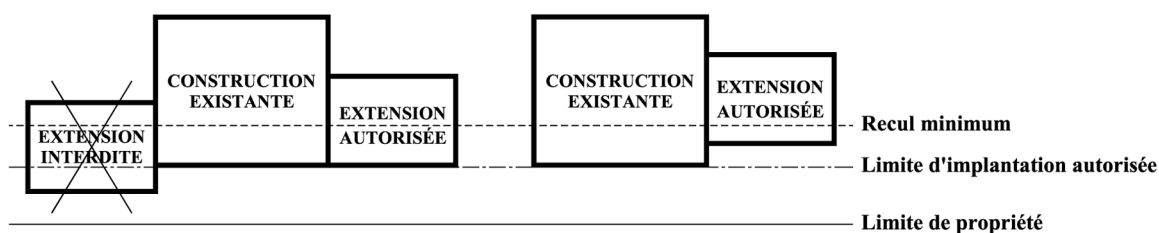


Schéma illustratif

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale 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.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres**.

Les hauteurs doivent être minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

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

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

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

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

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération. Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations répartis de façon homogène.

2.4. Stationnement

Non réglementé.

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut-être subordonnée à un traitement spécifique avant leur raccordement.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine dédiée aux activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle correspond à la zone d'activités intercommunale du Maupas.

La zone Ui comprend **un secteur Uic**, correspondant à la cave coopérative, avec des règles spécifiques concernant les activités autorisées, les implantations et les hauteurs.

La zone Ui est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

Le secteur Uic est concerné par les aléas suivants :

- FV : aléa fort de ruissellement-ravinement

Les dispositions définies au Titre 2 du présent règlement sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

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

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

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières,
- Les exploitations agricoles en zone Ui à l'exception du secteur Uic ,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2,
- Les constructions à usage de restauration,
- Les constructions à usage d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en secteur Uic,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureau dans le secteur Uic,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone Ui :

- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,

Sous réserve d'être situés dans la zone Ui à l'exception du secteur Uic :

- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et que la surface d'accueil n'excède pas 30% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*.

Sous réserve d'être situés dans le secteur Uic :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des constructions existantes à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions, les aménagements et les extensions des constructions existantes pour un usage d'hébergement à condition qu'elles soient nécessaires à une activité autorisée dans le secteur.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans la zone Ui, à l'exception du secteur Uic, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 60% de la superficie du tènement*. Elle peut être portée à 80% en cas d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

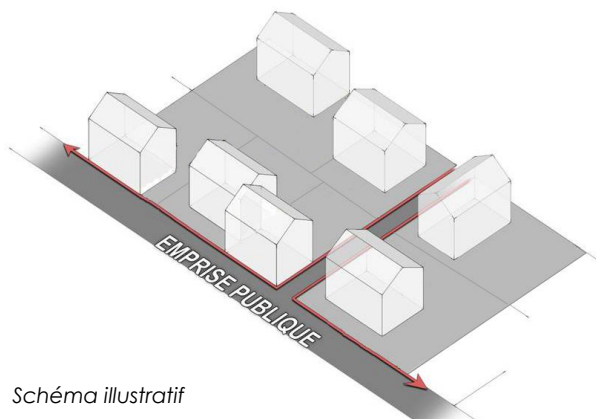


Schéma illustratif

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

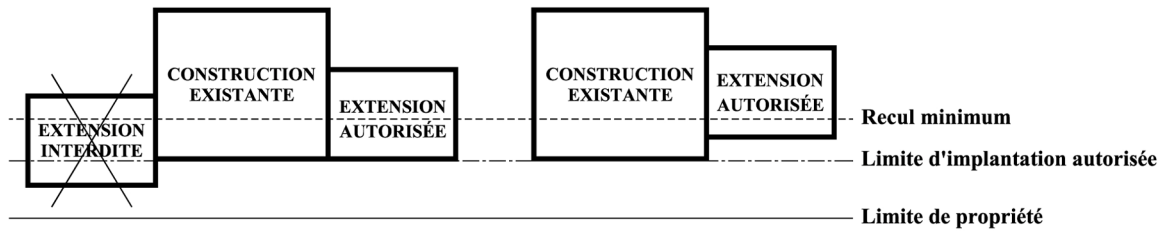
Le long de la route départementale 338, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 20 mètres** par rapport à l'axe de la RD.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,

- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

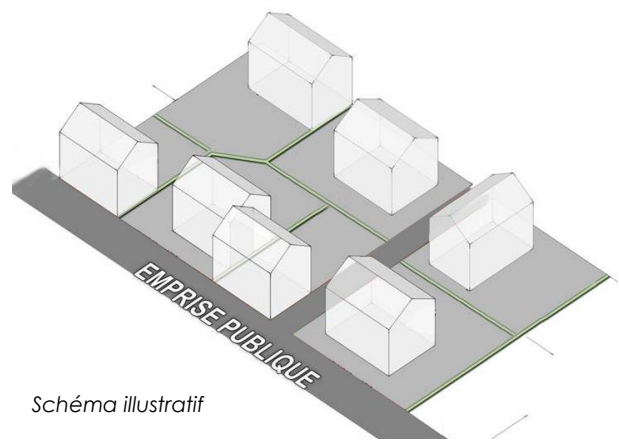


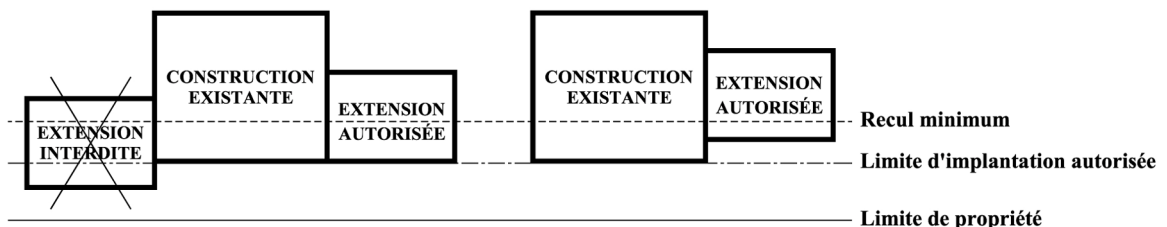
Schéma illustratif

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu), à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone, à l'exception du secteur Uic où l'implantation sur la limite de zone est autorisée.
- avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale 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.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à :**

- **12 mètres en zone Ui,**
- **15 m pour le secteur Uic.**

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

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

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

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

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

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

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

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **15% en zone Ui à l'exception du secteur Uic**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage industriel et de commerce de gros :

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

Pour les constructions à usage de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat et de commerce de détail :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Industrie, bureaux	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles

doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut-être subordonnée à un traitement spécifique avant leur raccordement.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant au pôle d'équipements communaux à vocation culturelle, sportive et de loisirs au Sud du bourg.

La zone UL est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

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

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

1.4. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières et agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce et activités de service,
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *,
- Les carrières.

1.5. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient liés à des activités de sport et de loisirs ou qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

1.6. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.5. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du tènement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de

toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

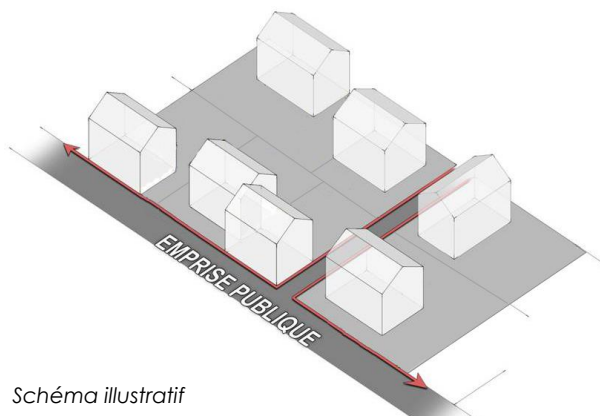


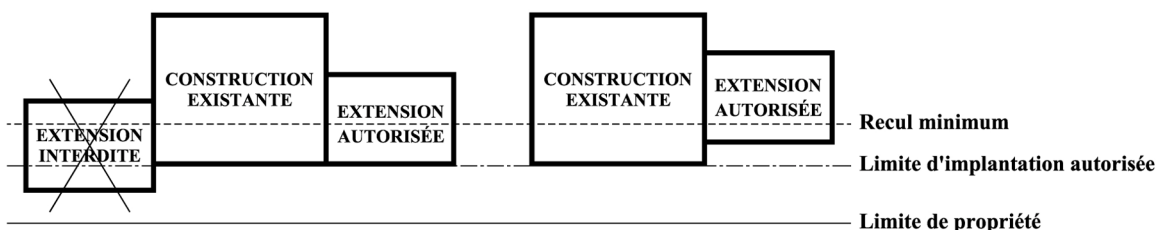
Schéma illustratif

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

Les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

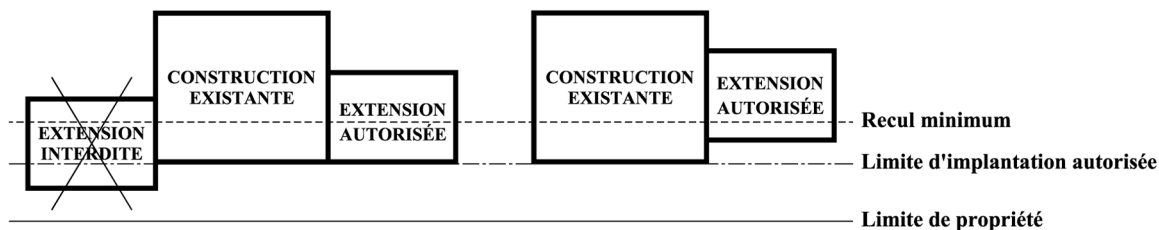


Schéma illustratif

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Hauteur des constructions

Non réglementé.

2.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

2.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération. Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations répartis de façon homogène.

2.8. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Non réglementé.

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut-être subordonnée à un traitement spécifique avant leur raccordement.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

**Titre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
dites « zones AU »**

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone correspond au secteur en greffe à l'entrée Ouest du bourg.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante pour être urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation du secteur est admise dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

La zone AUa est également concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

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

La zone AUa n'est pas concernée par les aléas naturels.

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

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

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage de restauration,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- Les affouillements et exhaussement de sol* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

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

Pour toute opération de 4 logements (ou 4 lots) ou plus, 20% minimum de la surface de plancher* sera dédiée à du logement abordable*.

Mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

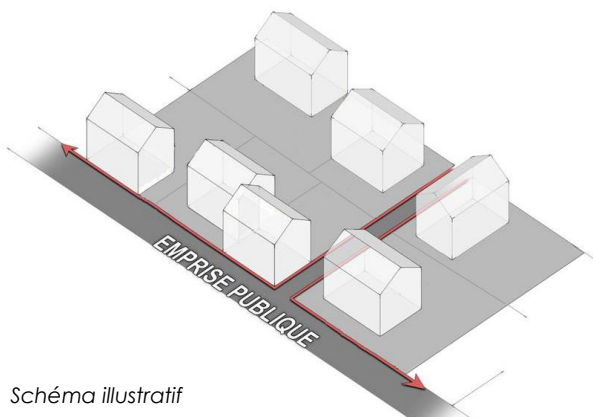


Schéma illustratif

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

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur**.

Les piscines (distance comptée à partir du bassin) s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

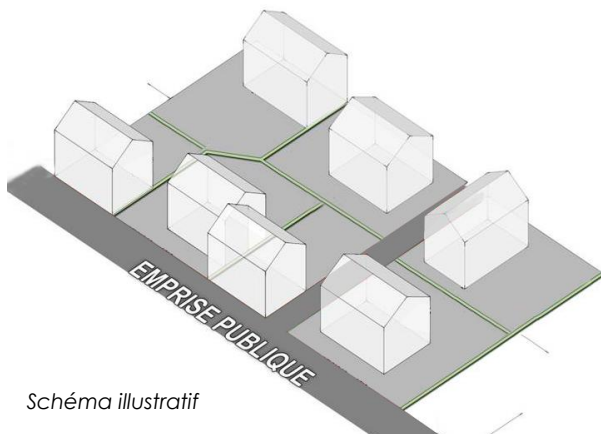


Schéma illustratif

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit en retrait des limites.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin. Les annexes peuvent s'implanter soit en limite (hauteur limitée à 4m), soit avec un recul de 3 mètres minimum.

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

Hauteur 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.

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

Les constructions devront comporter au minimum un étage (rez-de-chaussée + 1 étage).

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

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses (sauf pour les annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

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

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

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

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

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

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logements.
- 1 place de stationnement par logement locatif aidé par l'état.

Pour les constructions à usage d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat et de commerce de détail :

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

Stationnement des cycles

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement

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

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

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention des risques ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les

emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone correspond au secteur des Verjouttes.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante pour être urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation du secteur est admise dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

La zone AUb est également concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

La zone AUb n'est pas concernée par les aléas naturels.

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

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

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de services,
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussement de sol* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de

toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

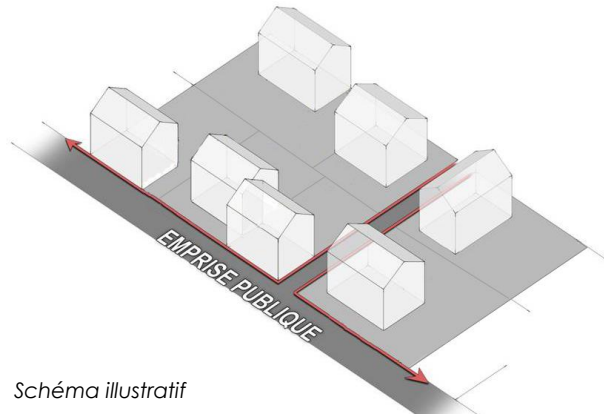


Schéma illustratif

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

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Les constructions s'implanteront de la manière suivante :

- en présence d'une voie de desserte au Nord, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à cette voie**,
- en présence d'une voie de desserte au Sud, les façades des constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 8 mètres par rapport à cette voie**.

Les piscines (distance comptée à partir du bassin) s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport l'alignement* actuel ou futur.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

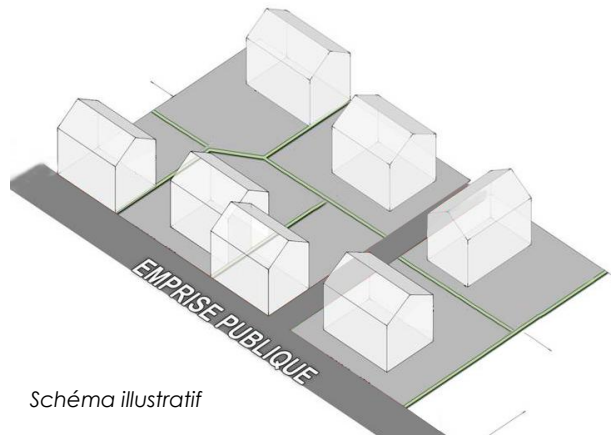


Schéma illustratif

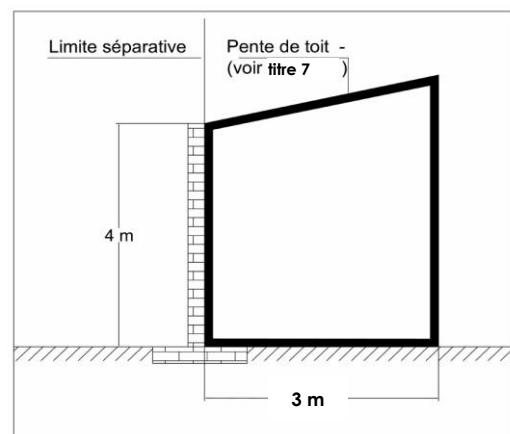
Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite au plus à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 m et selon les dispositions du schéma ci-contre.

Si la construction ne jouxte pas la limite, elle s'implantera avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Les annexes s'implanteront avec un recul minimum de 3 mètres.



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

Hauteur 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.

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

Les constructions devront comporter au minimum un étage (rez-de-chaussée + 1 étage).

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres.**

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses (sauf pour les annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

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

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

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

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

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

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logements.

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la zone d'activités du Maupas. Il s'agit de la première tranche d'extension planifiée par la CCBPD.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante pour être 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 ou dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

La zone AUi est également concernée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

La zone AUi comprend un **secteur AUi2** dont l'urbanisation ne pourra se faire qu'une fois la zone AUi achevée.

La zone AUi n'est pas concernée par les aléas naturels.

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

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

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières et agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et que la surface d'accueil n'excède pas 30% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone à l'exception de ceux interdits à l'article AUi 1.1,
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans la zone AUi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du tènement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

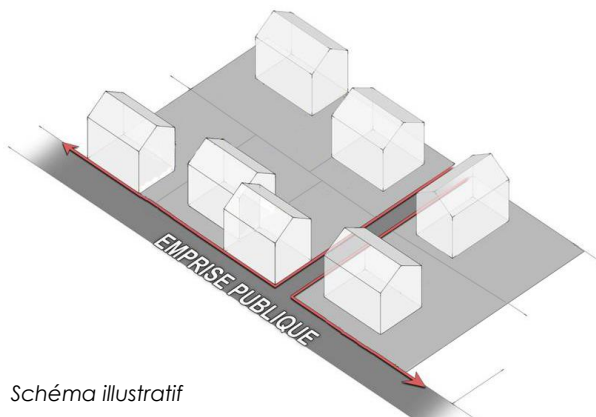


Schéma illustratif

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

Le long de la route départementale 338, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 20 mètres** par rapport à l'axe de la RD.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

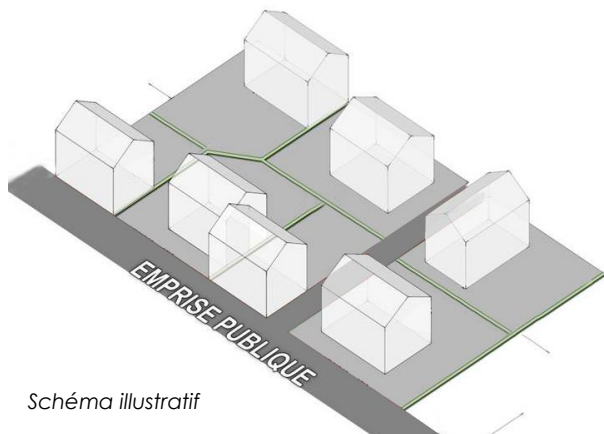


Schéma illustratif

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu), à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone AUi,
- avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative.

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

Hauteur 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.

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 15 mètres**.

Dans la zone AUi à l'exception du secteur AUi2, cette hauteur peut être portée à 25 m sous réserve que la partie concernée par cette hauteur ne représente pas plus du quart de la surface totale de la construction et que cette hauteur soit justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnelles.

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

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

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

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

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

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

- La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **15%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat et de commerce de détail :

- 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Industrie, bureaux	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

**Titre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles
dites « zones A »**

Caractéristiques de la zone

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

La zone comprend :

- un **secteur Aco**, inconstructible, qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.
- un **secteur Ah**, qui concerne des bâtiments existants à usage d'activités autres qu'agricole et situés dans l'espace agricole. Ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettent une évolution limitée des constructions existantes.
- un **secteur Ap**, correspondant aux anciens hameaux à caractère patrimonial.
- un **secteur As**, inconstructible, correspondant aux secteurs à préserver soit au titre de la préservation des paysages, soit au titre du maintien de coupures d'urbanisation, soit pour ne pas compromettre la réalisation d'un projet à long terme.
- un **secteur Azh**, inconstructible, correspondant aux zones humides en milieu agricole.

La zone A est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

La zone A et ses différents secteurs sont concernés par les aléas suivants :

- FF : aléa fort d'effondrement de cavités souterraines (zone A)
- FG : aléa fort de glissement de terrain (zone A, secteurs Aco, As)
- FG2 : aléa moyen de glissement de terrain (zone A, secteurs Aco, As)
- FG2,V : aléa moyen de glissement de terrain et aléa fort ou moyen de ruissellement-ravinement (zone A)
- FP : aléa fort de chute de pierres et de blocs (zone A)
- FT : aléa fort de crue des torrents et ruisseaux torrentiels (zone A, secteurs Aco, Ap, As, Azh)
- FV : aléa fort de ruissellement-ravinement (zone A, secteurs Aco, Ap, As, Azh)
- FV,fg : aléa fort de ruissellement-ravinement et aléa faible de glissement de terrain (secteur Aco)
- FV,fi : aléa fort de ruissellement-ravinement et aléa faible d'inondation de plaine (secteur Aco)
- MV : aléa moyen de ruissellement-ravinement (zone A, secteurs Ap, As)
- MV,fg : aléa moyen de ruissellement-ravinement et aléa faible de glissement de terrain (secteur As)
- ff : aléa faible d'effondrement de cavités souterraines (secteur Aco)
- fg : aléa faible de glissement de terrain (zone A, secteurs Aco, Ap, As, Azh)

Le secteur Ah n'est pas concerné par les aléas naturels.

Les dispositions définies au Titre 2 du présent règlement sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

La zone A et le secteur Aco sont concernés par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Villefranche-Tarare qui prévoit des limitations de la capacité d'accueil d'habitants. Se référer au règlement de l'annexe 7.11 "Plan d'exposition au bruit".

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

Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 1.2
- toute construction neuve et installation dans le secteur Azh.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous réserve d'être situées dans la zone A et le secteur Ap à l'exception des secteurs Aco, Ah, As et Azh :

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole,
- Les annexes lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement,
- Les **changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation dans le volume existant, pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 60 m²,
- Les **changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation **et leur extension**, pour les constructions ayant une emprise au sol comprise entre 40 et 60 m². L'extension sera limitée à 40 m² d'emprise au sol maximum et devra s'intégrer parfaitement à la construction initiale.
- 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 sans changement de destination,
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m² d'emprise au sol et de 200 m² maximum de surface de plancher* après travaux,
 - **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dès lors qu'ils 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis sous réserve d'être situées dans les secteurs Aco à l'exception des autres secteurs :

- Les **constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ah à l'exception des autres secteurs :

Dans tous les secteurs Ah :

- **Les constructions neuves à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou industriel** dans la limite de 450 m² d'emprise au sol totale après travaux,
- **Les travaux sur les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et à **usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou industriel** sans changement de destination 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 et dans la limite de 450 m² d'emprise au sol totale après travaux.
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs Ah situés au lieu-dit "la Croix de Mission" à l'exception des autres, en plus des dispositions précédentes :

- **le changement de destination des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et à **usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'activité industrielle pour un usage de bureau.**

Sont admis sous réserve d'être situées dans les secteurs Aco et As à l'exception des autres secteurs :

- Les **changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation dans le volume existant, pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 60 m²,
- Les **changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation **et leur extension**, pour les constructions ayant une emprise au sol comprise entre 40 et 60 m². L'extension sera limitée à 40 m² d'emprise au sol maximum et devra s'intégrer parfaitement à la construction initiale.
- 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 sans changement de destination,
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m² d'emprise au sol, et de 200 m² maximum de surface de plancher* après travaux,
 - **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dès lors qu'ils 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Azh à l'exception des autres secteurs :

- **Les affouillements et exhaussements de sol** dans les cas suivants :
 - s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides,
 - s'ils participent à la restauration écologique de la zone humide.
- **Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants** en lien avec l'activité agricole à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologiques des zones humides.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

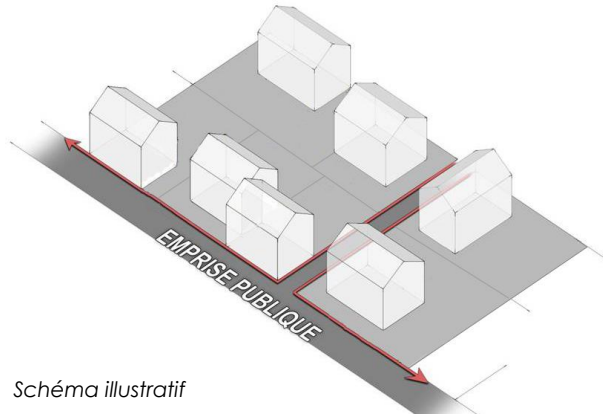
2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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



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

Le long de la route départementale 338, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 20 mètres** par rapport à l'axe de la RD.

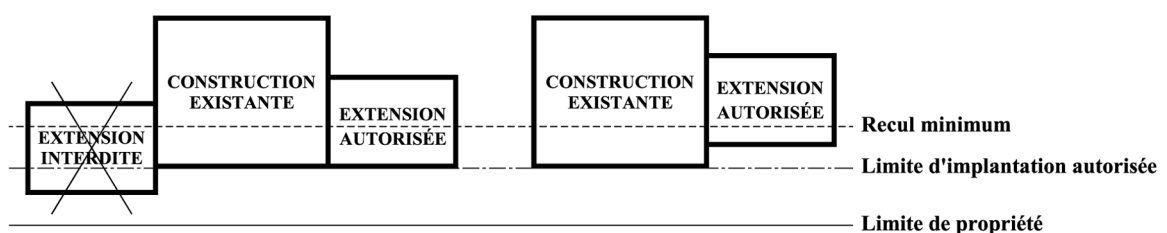
Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*.

Dans le secteur Ap et à l'exception des autres secteurs, le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions neuves s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur ou selon un recul cohérent avec celui de l'environnement bâti immédiat.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

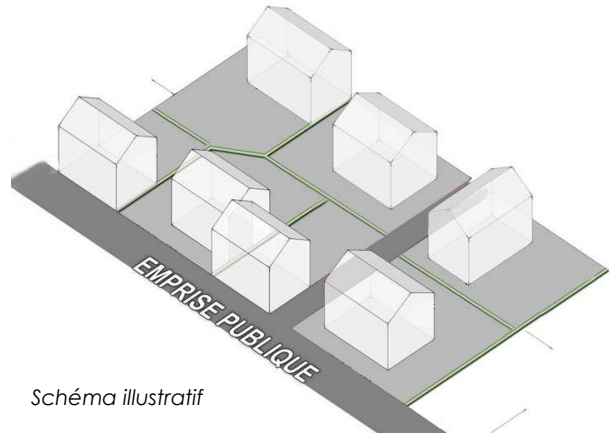


Schéma illustratif

Les constructions doivent s'implanter soit :

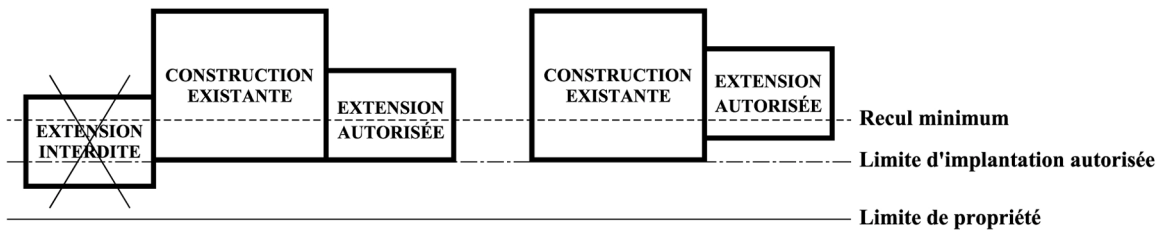
- sur une limite séparative,
- avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Ap et à l'exception des autres secteurs, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

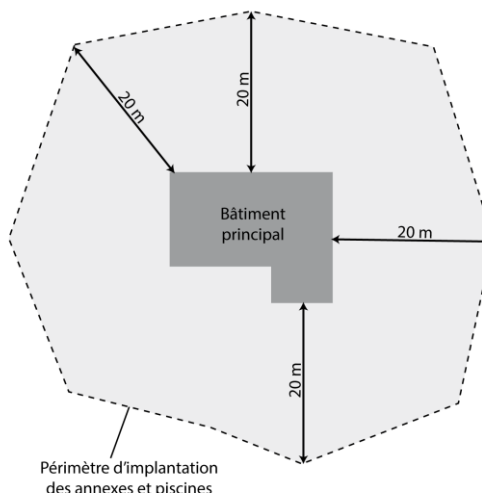
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions sur une même parcelle

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.



Hauteur 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.

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

Les constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum un étage (R+1).

La hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres** pour les constructions à usage d'habitation liée à l'agriculture.

La hauteur **est limitée à 12 mètres** pour les constructions à usage agricole, à l'exclusion des installations techniques (silos, unités de conditionnement ...) qui peuvent dépasser cette hauteur.

Pour les constructions d'habitation existantes et dans le cas d'une extension, la hauteur maximale est **limitée à la hauteur de la construction existante**.

Dans le secteur Ah à l'exception des autres secteurs, la hauteur maximale des constructions est **limitée à 9 m**.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses** (à l'exception des annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

Au titre des articles L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

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

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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 du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement y compris dans le cas des changements de destination.

Pour les constructions à usage industriel,

- 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

- 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette obligation.

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet 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 absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

**Titre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles
dites « zones N »**

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone comprend :

- un **secteur Nc** correspondant au secteur d'exploitation de carrières.
- un **secteur Nco** correspondant au réseau écologique fonctionnel de la commune.
- un **secteur NL** correspondant aux équipements communaux à vocation sportive et de loisirs. (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée).
- un **secteur Nzh**, correspondant aux secteurs de zones humides en milieu naturel.

La zone N et ses différents secteurs sont concernés par les aléas suivants :

- FG : aléa fort de glissement de terrain (zone N, secteur Nco)
- FG2 : aléa moyen de glissement de terrain (secteur Nco),
- FP : aléa fort de chute de pierres et de blocs (secteur Nco)
- FI : aléa fort d'inondation de plaine (zone N, secteurs Nco, Nzh)
- FT : aléa fort de crue des torrents et ruisseaux torrentiels (zone N, secteurs Nco, Nzh)
- FV : aléa fort de ruissellement-ravinement (zone N, secteurs Nco, Nzh)
- FV,fg : aléa fort de ruissellement-ravinement et aléa faible de glissement de terrain (secteur Nco)
- MI : aléa moyen d'inondation de plaine(zone N)
- ff : aléa faible d'effondrement de cavités souterraines (secteur Nco)
- fg : aléa faible de glissement de terrain (zone N, secteur Nco)

La zone N est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le traitement des franges urbaines.

Le secteur NL n'est pas concerné par les aléas naturels.

Les dispositions définies au Titre 2 du présent règlement sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

La zone N est concernée par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Villefranche-Tarare qui prévoit des limitations de la capacité d'accueil d'habitants. Se référer au règlement de l'annexe 7.11 "Plan d'exposition au bruit".

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

Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles, à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2,
- Les constructions à usage de commerce et activité de services,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article 1-2,
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous réserve d'être situés dans la zone N et le secteur Nco à l'exception des secteurs Nc, NL et Nzh :

- Les **constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU (3 décembre 2019), à condition qu'elles s'implantent à une distance inférieure à 100 mètres de la construction agricole existante (distance prise en tout point du bâtiment) et sous réserve que l'emprise au sol de la ou des constructions n'excède pas 50% de la construction existante et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les **changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation dans le volume existant, pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 60 m²,
- Les **changements de destination** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation **et leur extension**, pour les constructions ayant une emprise au sol comprise entre 40 et 60 m². L'extension sera limitée à 40 m² d'emprise au sol maximum et devra s'intégrer parfaitement à la construction initiale.
- 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 sans changement de destination,
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m² d'emprise au sol et de 200 m² maximum de surface de plancher* après travaux,

- **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dès lors qu'ils 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis sous réserve d'être situés dans la zone N à l'exception de tous les autres secteurs :

- **Les constructions forestières** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.

Sont admis sous réserve d'être situés dans le secteur Nc :

Les constructions et installations sous réserve :

- qu'elles soient directement liées à l'exploitation des carrières* ou à leur remblaiement,
- qu'elles soient directement liées au traitement et à la valorisation des matériaux qui proviennent de carrières* ou à toutes fabrications qui en découlent.
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis sous réserve d'être situés dans le secteur NL :

- **Les équipements sportifs** sous réserve qu'ils soient liés à des activités de tourisme, de sport ou de loisirs et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dès lors qu'ils 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

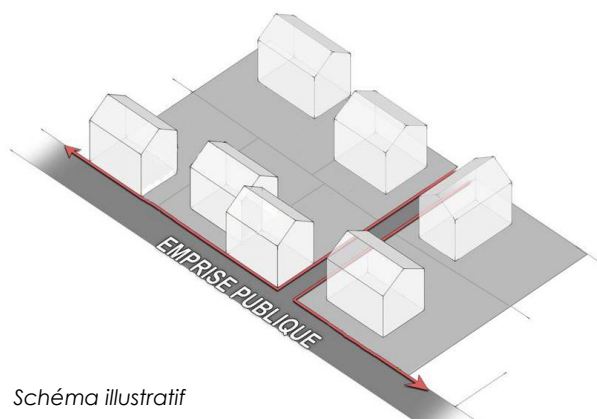


Schéma illustratif

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

Le long de la route départementale 338, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 20 mètres** par rapport à l'axe de la RD.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*.

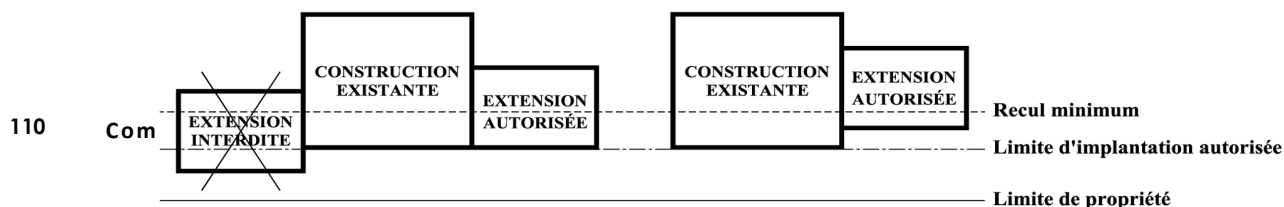
Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

En secteur NL à l'exception des autres secteurs :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

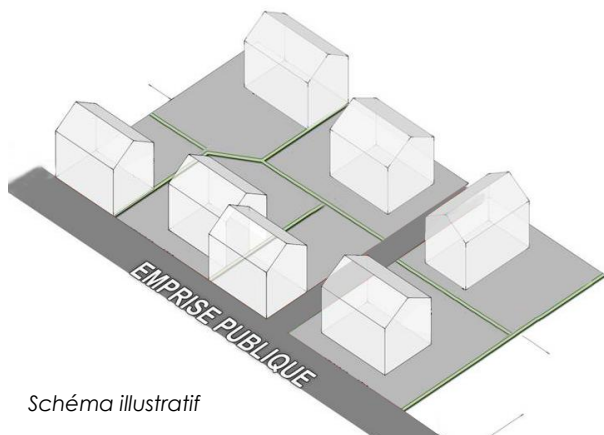


Schéma illustratif

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative au plus,
- avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

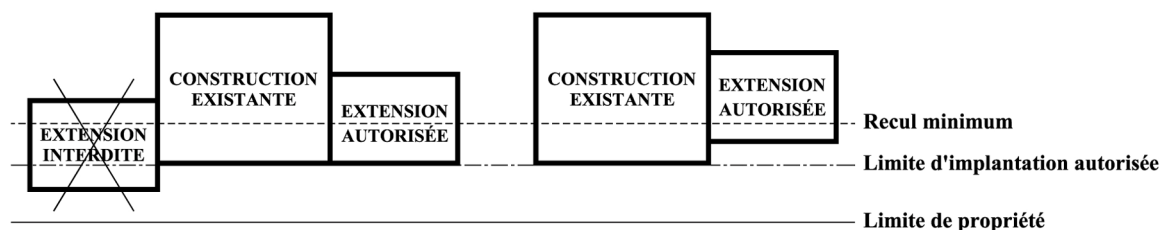
Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Dans les secteur NL à l'exception des autres secteurs :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

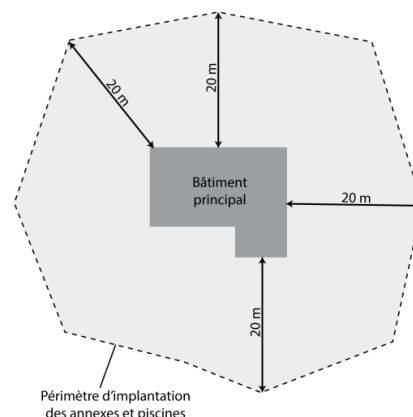
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions sur une même parcelle

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

Hauteur 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.

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

Pour les constructions d'habitation existantes et dans le cas d'une extension, la hauteur maximale est **limitée à la hauteur de la construction existante**.

Dans les secteurs Nc et NL à l'exception des autres secteurs, la hauteur **est limitée à 9 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 7.

Au titre des articles L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

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

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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 du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les **espaces végétalisés à préserver** (parcs, jardins, espaces non bâtis), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. 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.

2.4. Stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement y compris dans le cas des changements de destination.

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* :

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

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

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

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.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette obligation.

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

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet 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 absorbées en totalité sur le tènement (infiltration)
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.

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

Eaux usées non domestiques

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

**Titre 7 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère**

Préambule :

L'ensemble des secteurs bâtis de la commune est considéré comme patrimonial et à préserver, à l'exception des secteurs plus pavillonnaires (zone UC) et des constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones.

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

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

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

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

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

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Implantation, terrassement, accès :

Dispositions communes à toutes les zones :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

L'implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles, tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires.

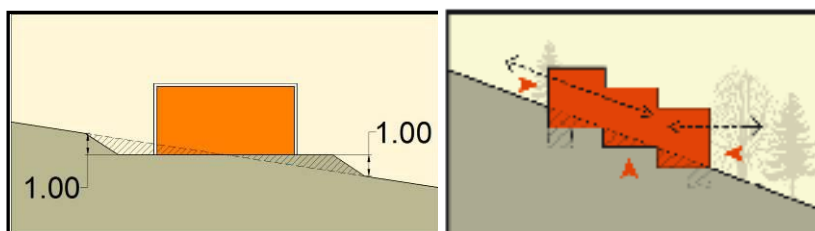
Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions. Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,20m par rapport au terrain naturel. Tout dispositif d'enrochement est interdit.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions suivantes:

- 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 1,00 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Les niveaux décalés dans les constructions et un léger nivellement en terrasses tenues par des murets en pierre dorée (y compris des moellons de pierre équarris de dimension rectangulaire 40cmx80cm maxi), des gabions en pierre dorée, des murets en bois (planche verticale) ou en enduit dont la hauteur ne dépassera pas 1,20m par rapport au terrain naturel sont préconisés sur les terrains en pente.

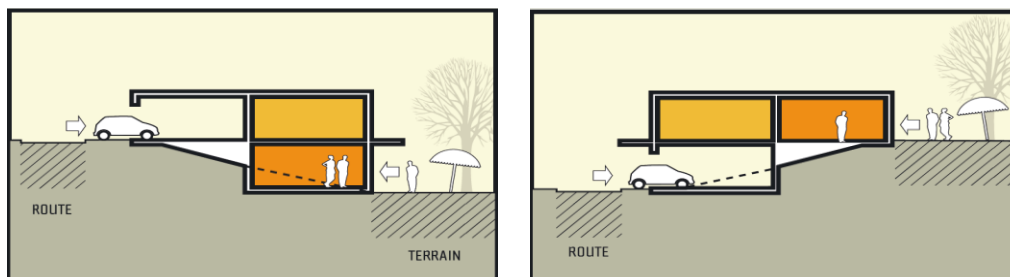
> Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

- La pente des talus ne devra pas excéder **25%** et ceux-ci devront être plantés.
- 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.**

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



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

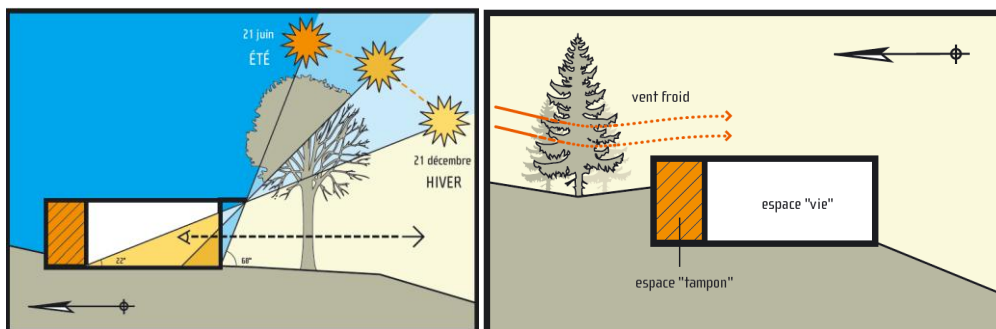
- Orientation

Dispositions communes à toutes les zones :

Le faîtage sera 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.



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

Aspect extérieur des constructions

D'une façon générale, les choix des couleurs d'enduits, des menuiseries, des volets, des serrureries et des ferronneries devront approcher les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 9 du présent règlement. Il est conseillé de se référer aux recommandations mises en annexe du présent règlement pour tous les travaux sur des constructions en pierres dorées (cf document 04.1_lumineuses façades du pays des pierres dorées).

- Volumétries :

Dispositions communes à toutes les zones :

- Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.
- Les **gabarits des constructions doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- **Les travaux sur les bâtiments anciens** conserveront la volumétrie initiale du bâtiment et respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ...
- Pour toute nouvelle construction de maison individuelle, la volumétrie est limitée à un corps de bâtiment principal de grande dimension et 1 ou 2 annexes.
- **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 réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché de 0,50 mètre minimum par rapport au faitage du bâtiment existant ;
- Une attention particulière sera portée aux extensions, en particulier si elles sont très largement vitrées (bâtiments de type Véranda).

- Toitures:

Dispositions communes à toutes les zones :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume*** (les 3 et 4 pans uniquement pour les constructions à étage) par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et d'une longueur au moins égale au tiers de la longueur du volume principal. **La pente des toitures doit être comprise entre 28% et 32% pour les toitures à 2 pans et entre 28% et 35% pour les toitures à 4 pans.** Des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont admis pour les constructions de type auvent, à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- **Des pentes moindres sont autorisées** pour les constructions neuves à usage d'activité économique et les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Elles sont également autorisées pour les annexes à condition que celles-ci soient implantées en limite. **La pente des toitures à 1 pan doit être comprise entre 28% et 35%.**
- **Les pentes de toitures** des constructions en extension seront identiques à celle du bâti existant, sauf dans le cas d'une toiture terrasse.
- **Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées**, à condition que la plus grande longueur soit dans le sens de la pente. Elles seront limitées en nombre.
- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques** (de type pompes à chaleur, climatiseurs...) **et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. **Les ouvrages techniques** ne seront pas visibles depuis le domaine public.

- Couverture/fenêtre de toit :

Dispositions communes à toutes les zones:

- Pour les changements de couvertures dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal, les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). L'utilisation de plaques sous tuiles avec tuiles canal de réemploi est autorisée.

- **En dehors des secteurs concernés par un périmètre de monument historique, et en cas de contraintes techniques liées notamment à des contraintes structurelles**, les toitures pourront recevoir des couvertures en matériau naturel autre que la terre cuite à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte devra être celle du matériau naturel qui se patine dans le temps (type zinc, cuivre, ...). Ce choix de couverture devra s'adapter à l'environnement de la construction et sera en lien avec le parti pris architectural. Dans ce cas, les pentes pourront être inférieures à 28%.

Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement (ensemble de la commune hors zones UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones):

- **Les toitures devront être couvertes de tuiles creuses ou romanes** de teinte rouge naturel ou rouge nuancé à grande ondulation (13 tuiles/m²). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. **Les toitures en tuiles canal devront être reprises à l'identique en cas de réfection ou seront de type canal S.**

- **Les toitures terrasses** seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes ou qu'elles concernent l'extension d'une construction existante, et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée. Elles sont autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans tous les cas, elles seront soit végétalisées, soit couvertes d'une membrane ou d'un matériau dont la teinte sera en harmonie avec l'environnement bâti et naturel (on évitera les gravillons trop blancs ou les membranes trop sombres).

- **Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures** seront limitées en taille, sans pouvoir excéder le format 55x78 cm. Elles seront en harmonie avec l'aspect général des façades de la construction et alignées sur les fenêtres de ces façades.
- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. En cas de toiture à 4 pans, le plan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions concernant les secteurs non préservés uniquement (zones pavillonnaires UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

- **les tuiles utilisées** seront de type creuse ou canal S, de type romane et de teinte rouge naturel ou rouge nuancé à grande ondulation (13 tuiles/m²). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **Les toitures terrasses** seront autorisées sous réserve que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée. Elles ne pourront être accessibles que pour leur entretien et ne seront pas aménagées. Elles sont autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans tous les cas, elles seront soit végétalisées, soit couvertes d'une membrane ou d'un matériau dont la teinte sera en harmonie avec l'environnement bâti et naturel (on évitera les gravillons trop blancs ou les membranes trop sombres).
- **Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures** seront limitées en taille et implantées en cohérence avec le positionnement des ouvertures en façades.

Dispositions concernant les constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en toutes zones (notamment dans les zones UL et UD) :

- Des pentes inférieures à 28% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons gris, bruns ou rouge tuile en fonction du matériau de couverture retenu afin de s'intégrer dans le contexte bâti ou naturel. Les matériaux présentant une teinte naturelle nuancée et non brillante (type cuivre, zinc, etc...) peuvent également être autorisés s'ils s'adaptent à l'environnement de la construction.

- Façades :

Dispositions communes à toutes les zones :

- **La composition de la façade** doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur.
- **Les matériaux d'imitation** et pastiches sont interdits.
- **Les choix des couleurs d'enduits** devront approcher de près les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 9 du présent règlement.
- Les bardages ne sont autorisés que sur les volumes annexes et les extensions. Ils devront être obligatoirement verticaux dans la limite d'1/3 de la surface totale des façades et devront être posés dans le sens vertical
Si elle n'est pas laissée naturelle, la teinte devra être choisie dans les teintes du nuancier de façade ou correspondra à la teinte de la façade existante
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole qui pourront recevoir un bardage dont la surface n'est pas limitée.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- **La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.**
- **Les ferronneries** seront simples (sans ventre ni croisillons), **les linteaux droits et les piliers sobres** (pas de chapiteau) **et carrés.**
- **Les arcades** ne sont autorisées que dans le cadre des extensions et à condition qu'il existe, sur la façade de la construction existante, des linteaux arqués.
- Sur les constructions existantes, **la création d'ouvrages en saillie** de type bow-windows est interdite. **Les balcons et les loggias** intégrées dans le volume bâti sont autorisés. Les balcons suspendus ne sont autorisés que sur consoles.
- **Les ouvrages techniques** situés en façade doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments afin d'en limiter l'impact visuel.

Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement (ensemble de la commune hors zones UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

- **Les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;
- **Les enduits** seront réalisés à la chaux naturelle traditionnelle ;
- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec les constructions anciennes (ouvrages simples) ;
- **Les murs en pierre de taille** (blocs taillés et disposés en assise régulière, d'aspect pierre dorée) pourront être laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Dans le cas d'enduit, la couche de finition devra être compatible avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

- Ouvertures et menuiseries :

Dispositions communes à toutes les zones :

- **Les ouvertures dans les façades et dans les toitures** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Les ouvertures en toiture devront être en alignement avec les ouvertures en façade. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.
- **Les choix des couleurs de menuiseries et des volets** devront approcher au plus près les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 9 du présent règlement.
- Les brise-soleils orientables peuvent être autorisés sur les grandes baies (à partir de 1,80 m de large) des constructions neuves à caractère moderne.

Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement (ensemble de la commune hors zones UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

- Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection des monuments historiques, le matériau PVC est interdit. Dans les autres secteurs patrimoniaux il peut être mis en œuvre pour les menuiseries à condition que la construction ne soit pas réalisée en pierre (même enduite) et que la couleur respecte le nuancier annexé au titre 9.
- **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur, matériaux). L'emploi du PVC est interdit (demande élus).
- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- Les **volets** doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez-de-chaussée en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. **Les volets accordéons** sont interdits. En dehors des périmètres de protection des monuments historiques les **volets roulants** sont autorisés à condition que les **caissons** ne soient pas saillants et soient intégrés dans la maçonnerie ou situés à l'intérieur.

- Piscines:

Dispositions communes à toutes les zones :

- Le bassin devra être de forme rectangulaire ou carrée. Le revêtement intérieur du bassin (liner, PVC armé, béton, faïence, ...) devra être de couleur grise ou noir : gris fenêtré (RAL 7040), gris trafic A (RAL 7042), gris trafic B (RAL 7043), Tele gris 1 (RAL 7045), tele gris 2 (RAL 7046) gris anthracite (RAL 7016), gris noir (RAL 7021), noir graphite (RAL 9011), noir de sécurité (RAL 9004), noir (RAL 9005) ou d'une teinte approchant.
- Les rideaux de fermeture seront dans les mêmes teintes

Traitement des abords et espaces extérieurs

- Clôtures

Dispositions communes à toutes les zones :

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.

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 doivent être de conception simple. Les clôtures en pierre (murs, murets) doivent être préservées.

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

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

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

Sont également interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- **les associations de matériaux hétéroclites**
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts**
- **tout type de pare vue plaqué contre la clôture, la structure des clôtures devant laisser une certaine perméabilité visuelle ;**

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



Les murets de pierres sèches qui participent grandement à la qualité des paysages de Theizé sont à entretenir et à restaurer impérativement.

Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement (ensemble de la commune hors zones UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

Les armoires techniques seront implantées dans les murs de clôture et revêtues de porte en bois ou en pierre selon la qualité de l'appareillage de la maçonnerie.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit d'un **mur plein recouvert d'une couverture n'excédant pas 2,00 m de haut**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie.

Les clôtures sur limite séparative devront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **2,00 m**,
- soit d'un **mur plein recouvert d'une couverture n'excédant pas 2,00 m de haut**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Dispositions concernant les secteurs non préservés uniquement (zones pavillonnaires UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

Les clôtures sur rue et sur limite séparative devront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale d' **2,00 m**,
- soit d'un **mur plein recouvert d'une couverture n'excédant pas 2,00 m de haut**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie ou, sur limites séparatives uniquement, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Dispositions concernant les secteurs Aco et Nco :

La structure des clôtures devra permettre la libre circulation de la faune sauvage.

- Energies renouvelables

Dispositions communes à toutes les zones :

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires...) 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 ou en surimposition dans la pente de toiture. Pour des raisons techniques, un dépassement des panneaux de 20 cm maximum par rapport à la surface supérieure de la toiture sera admis. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. La pose de panneaux sur toit terrasse est possible à condition que lesdits panneaux soient masqués par le relevé d'acrotère. Dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les panneaux noirs s'ils sont autorisés par l'architecte des bâtiments de France (ABF), ne pourront être situés que sur les volumes annexes et les toitures secondaires (les plus basses). Les panneaux rouge, s'ils sont autorisés par l'ABF pourront être posés sur l'ensemble des toitures ;
- **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 dissimuler.

Une attention sera portée à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Titre 8 : Définitions

Accès

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

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

Accès le long des routes communautaires

Sauf dispositions différentes de la permission d'accès, justifiées par l'état des lieux ou la topographie.

1°) L'accotement doit être stabilisé pour ne pas laisser d'ornières sous le trafic prévu sur une longueur de 12 mètres minimum devant l'accès.

2°) Le fossé éventuel doit être ponté avec une buse de diamètre à définir après avis de la CC et de série 135A sur une longueur de 7,50 m.

3°) La buse doit être équipée de ses deux têtes, bétonnées et maçonnées, arasées à hauteur d'accotement.

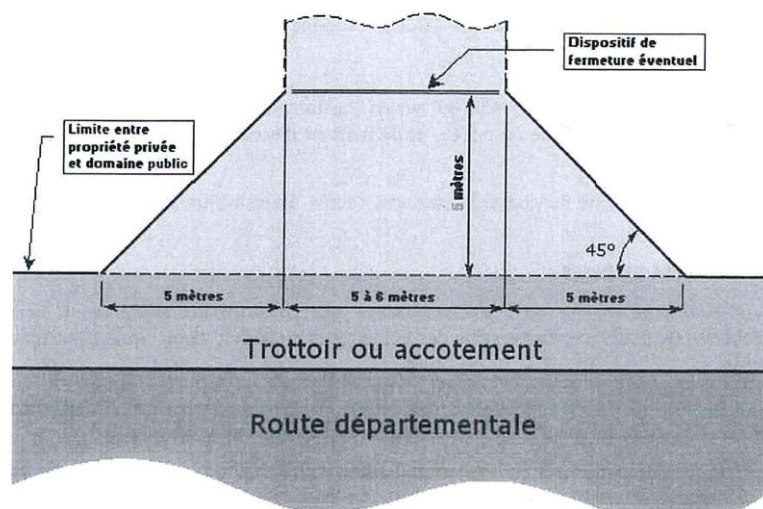
4°) Le portail doit être reculé de 6,00 m depuis la rive de la chaussée, s'il s'agit d'une habitation, 12,00 m ou 18,00 m s'il s'agit d'un terrain commercial ou industriel.

5°) L'accès aux terrains en surplomb de la route obéira en outre aux prescriptions suivantes : l'accotement ne pourra en aucun cas être rechargé mais le profil de l'accès devra conserver un point bas à l'aplomb de l'axe du fossé : la commune pourra, sur avis de la C.C.B.P.D, imposer au riverain de construire un caniveau à double pentes, voire un caniveau-grille ou tout ouvrage évitant à l'eau de ruissellement ou aux terres de venir sur la chaussée.

Il est d'autre part interdit de sortir en reculant sur une voie communale. Tout terrain comportant une construction doit posséder une aire non bâtie ou une voie permettant le retournement du véhicule hors du domaine public.

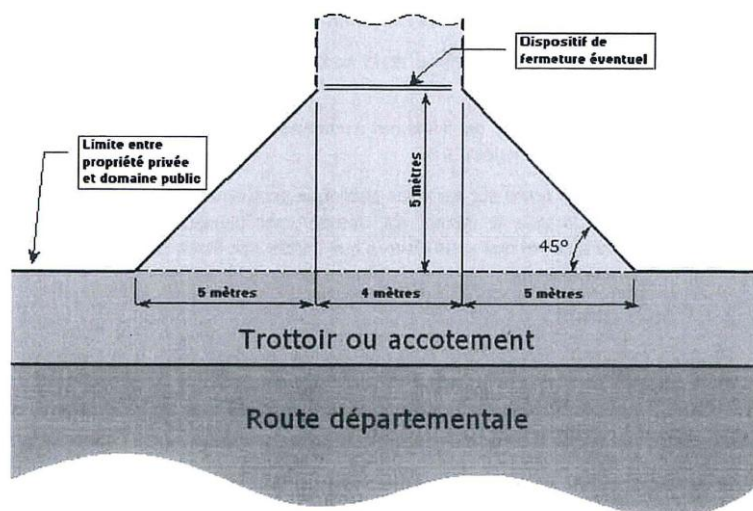
Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement



Accès individuel le long des routes départementales hors agglomération

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



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

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des sites patrimoniaux remarquables, des abords de monument historique, des sites classés ou en instance de classement, des réserves naturelles dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², 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.

Dans les sites patrimoniaux remarquables, aux abords de monument historique, dans les sites classés ou en instance de classement, les réserves naturelles 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.

Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des sites patrimoniaux remarquables, des abords de monument historique, des sites classés ou en instance de classement, des réserves naturelles 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, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Dans les sites patrimoniaux remarquables, aux abords de monument historique, dans les sites classés ou en instance de classement, les réserves naturelles 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.

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des sites patrimoniaux remarquables, des abords de monument historique, des sites classés ou en instance de classement, des réserves naturelles 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.

Dans les sites patrimoniaux remarquables, aux abords de monument historique, dans les sites classés ou en instance de classement, les réserves naturelles 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.

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 changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

Volume de petite taille, détaché physiquement du corps principal d'un bâtiment, limitée à 40 m² d'emprise au sol* et à 4 mètres de hauteur*, et constituant, sur la même assiette foncière, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Les piscines* ne sont pas considérées comme des annexes.

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Bardage

Le bardage désigne, en architecture et en construction, tout revêtement de façade constituée d'éléments rapportés sur une structure. Généralement composé de bois, de métal ou de matériaux composites, il apporte protection contre les intempéries et forme une couche esthétique extérieure.

Caravane

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

Carrière

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

Changement de destination

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

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

Clôture

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

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

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

Construction contemporaine

Construction qui utilise des procédés, des matériaux et des techniques propres à l'époque où celle-ci est construite. Elle se distingue des constructions anciennes (notamment en pierre dorée) qui utilisaient des

procédés, des matériaux et des techniques qui ne sont plus utilisés qu'exceptionnellement de nos jours que pour les rénovations, les réhabilitations ou les reconstructions à l'identique.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,50 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,50 mètres, les piscines.

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.

Impasse

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

Logement abordable

Il est entendu par logements abordable :

- Les logements sociaux (défini dans la loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;
- Les logements privés aidés (à loyers maîtrisés) ;
- Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
 - un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;
 - une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;
 - une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.
- Les logements en accession aidée : logements aidés ou avec tout autre dispositif permettant un coût d'acquisition inférieur au marché (bail réel solidaire, ...).

Matériau naturel

Un **matériau naturel** est un matériau issu de la nature et qui n'a reçu aucune ou très peu de modifications de l'homme. Il s'agit en outre de tous les « éco-matériaux » tels le bois, la terre crue, le liège, le chanvre... et certains métaux, le cuivre, le zinc, le fer...

Opération d'ensemble.

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. Cela peut être un permis d'aménager, une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), une lotissement, ...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions

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

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

Piscine

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

Réfection

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

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R111-48 et R111-49 du code de l'urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation d'urbanisme (R421-5 du code de l'urbanisme).

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

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

Surface de plancher

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

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

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c 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.


Titre 9 : Teintes autorisées

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

Teintes de rouge		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
3004 (rouge pourpre)	010 40 35	tous
3032 (rouge rubis nacré)		tous
3011 (rouge brun)		tous
	020 70 05	tous
	040 60 05	tous
	040 70 05	tous
Teintes de gris		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
7000 (gris petit-gris)	220 60 05	tous
7001 (gris argent)		tous
7003 (gris mousse)	110 50 10	tous
7004 (gris de sécurité)	000 65 00	tous
7005 (gris souris)		secteurs non préservés uniquement
7006 (gris beige)		
7010 (gris tente)		
7011 (gris fer)		
7012 (gris basalte)		
7013 (gris brun)		
7015 (gris ardoise)		tous
7023 (gris béton)	120 50 05	tous
7030 (gris pierre)	060 60 05	tous
7031 (gris bleu)		tous
7032 (gris silex)	120 70 10	tous
7033 (gris ciment)		tous
7035 (gris clair)		Secteurs non préservés uniquement
7036 (gris platine)		tous
7037 (gris poussière)	000 50 00	tous
7038 (gris agate)	000 70 00	tous
	000 75 00	tous
7042 (gris signalisation A)	000 60 00	tous
7044 (gris soie)	060 70 05	tous
7045 (telegris 1)	180 60 05	tous
7046 (telegris 2)	000 55 00	tous
Teintes de brun		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
8012 (brun noisette)		tous
Teintes de blanc et de noir		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
9018 (blanc papyrus)	120 80 05	tous
	160 80 05	tous
9001 (blanc crème)		Tous hors périmètre ABF
9016 (blanc signalisation)		Tous hors périmètre ABF
Teintes de bleu		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
50014 (bleu pigeon)		tous

Teintes de vert		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
6003 (vert olive)		tous
6013 (vert Jonc)		tous

Teintes autorisées pour les enduits de façades :

selon le nuancier PAREX-LANKO			
O70 	T70 	T30 	T80 
O40 	T60 		
selon le nuancier VICAT			
70 (Brun clair) 	1119 (beige naturel) 	55 (beige ocre) 	230 (ocre jaune) 
40 (chamois) 			
selon nuancier WEBER & BROUTIN			
301 (doré chaud) 	007 (ocre orangé) 	232 (mordoré) 	086 (ocre rosé) 

010 (beige ocre)



049 (ocre rouge)



304 (ocre doré)

