

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

Modification simplifiée n° 3

4.1 Règlement écrit

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 3 du PLU
en date du 17 décembre 2024.

Jean-Philippe CHONÉ,
Maire de COMMUNAY



SOMMAIRE

| | |
|---|---------|
| PREAMBULE | Page 3 |
| TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES | Page 4 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | Page 15 |
| CHAPITRE 2•1 – ZONE UB | Page 15 |
| CHAPITRE 2•2 – ZONE UD | Page 22 |
| CHAPITRE 2•3 – ZONE UE | Page 29 |
| CHAPITRE 2•4 – ZONE UI | Page 36 |
| CHAPITRE 2•5 – ZONE US | Page 42 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | Page 46 |
| CHAPITRE 3•1 – ZONES AU et AU _i | Page 46 |
| CHAPITRE 3•2 – ZONE AU _a | Page 51 |
| CHAPITRE 3•3 – ZONE AU _{ia} | Page 57 |
| CHAPITRE 3•4 – ZONE AU _i et AU _c | Page 65 |
| CHAPITRE 3•5 – ZONE AU _e et AU _{eOA} | Page 69 |
| TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | Page 78 |
| CHAPITRE 4•1 – ZONES A, Ap, Ar et Am..... | Page 78 |
| TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | Page 83 |
| CHAPITRE 5•1 – ZONE N | Page 83 |
| ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS . | Page 89 |
| DEFINITIONS | Page 95 |

PREAMBULE

La loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, publiée au journal officiel N° 289 du 14 Décembre 2000 a introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des plans locaux d'urbanisme. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du PLU de la commune de Communay.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Le territoire de la commune de COMMUNAY est divisé en :

- zones urbaines dites U, allant des centres anciens à l'habitat périphérique implanté de manière aéré,
- zones à urbaniser dites AU, qu'il faut équiper en réseaux et voiries* avant de pouvoir y construire,
- zones agricoles dites A, où les sols possèdent une valeur agronomique et qui comprend un secteur protégé (Ap) qui correspond à la plaine,
- zones naturelles qui correspondent aux espaces naturels de la commune à préserver.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés et soumis à autorisation.

Un plan de zonage est associé au présent règlement. Ce document graphique fait apparaître :

- le découpage du territoire en zones suivant la nomenclature du règlement,
- les espaces boisés classés,
- les espaces boisés à préserver,
- les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements ne peuvent être construits ni recevoir une autre destination que celle prévue. Leur liste figure en annexe* et mentionne leur destination et leur bénéficiaire,
- les règles d'implantation des constructions,
- les servitudes d'intérêt public instituées par l'Etat limitant le droit d'utilisation des sols.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du présent règlement de COMMUNAY, sont annexées à la fin de ce texte. Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 à R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU.

ARTICLE 1 • CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **COMMUNAY** (Rhône), tel que ce territoire existe à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2 • PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 notamment qui demeurent applicables.

S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- Les prescriptions particulières concernant l'assainissement autonome dans les zones non assainies collectivement et ouvertes à l'urbanisation. Ces prescriptions sont contenues dans le Schéma Général d'Assainissement (SGA) soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur le document graphique.

Chaque zone est désignée par une lettre en majuscule (ex : UB, AU...). Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs désignés par l'indice des zones accompagné d'une lettre minuscule (ex : AUa, Nh...).

• **Des zones urbaines, dites U**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre II** du présent règlement, comprenant :

- une zone UB correspondant à la zone centrale du bourg,
- une zone UD correspondant à l'extension* urbaine du bourg,
- une zone UE correspondant à l'extension* urbaine peu dense et au hameau des Pins
- une zone Ui correspondant à la zone industrielle urbanisée,
- une zone Us correspondant à l'emprise des aires autoroutières de l'A46 Sud.

« 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. »

• **Des zones à urbaniser, dites AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre III** du présent règlement, et qui comportent plusieurs secteurs :

- à vocation d'habitat (AU, AUa, AUe et AUe_{OA}),
- à vocation d'activités (AUi et AUia),
- à vocation de loisirs (AUL).

Ces zones constituent les zones d'extension* future de la commune. Elles doivent être équipées en réseaux et voirie* avant de pouvoir y construire.

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

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

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

- **Une zone agricole, dite A**, à laquelle s'appliquent les dispositions du **titre IV** du présent règlement, où les sols possèdent une valeur agronomique à préserver. Elle comprend une zone protégée dite Ap où la constructibilité est fortement réglementée.

Elle comprend également des zones inconstructibles (Am et Ar) liées à la présence de risques géologiques (risque de glissement de terrain et risque minier).

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

- **Des zones naturelles et forestières, dites N**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre V** du présent règlement et qui correspondent aux espaces naturels de la commune à préserver.

Elle comprend des sous-secteurs :

- deux zones naturelles strictes, dites N, correspondant à des sites spécifiques à protéger (Bois de Cornavan, les Brosses Est),
- des zones naturelles de loisirs, dites NL, correspondant à la zone de loisirs existante de La Goule (tennis, crassier...), à la « zone tampon » de Charvas, et aux installations sportives du collège. Dans la zone NI 2, les équipements producteurs d'énergie de type éolienne sont autorisés.
- des zones naturelles dites NH, permettant la gestion du bâti diffus existant dans la zone agricole.

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures ou de dérogations à certaines règles conformément aux articles L. 152-3 à L. 152-6 du code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
 - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
 - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
 - g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
 - h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 5 • REGLES DIVERSES

Lorsqu'un immeuble bâti, existant avant l'approbation du présent plan local d'urbanisme, 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 avec les orientations données dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou qui sont sans effet à leur égard.

Outre le régime du permis de construire, sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (Art. L et R. 441-1 à 3).
- Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme (Art. L et R. 442-1 et 2).
- Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
 - dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanages (Art. R. 443-1 à 3)
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (Art. R. 444-1 à 4)
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques et les antennes comportant un réflecteur (article R. 421-1). Si leur dimension excède 4 m pour les premiers et 1 m pour les seconds, ces ouvrages seront soumis à une déclaration de travaux.
- Les châssis et les serres dont la hauteur* est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4,00 m, et dont la surface hors œuvre brut n'excède pas 2 000 m² sur un même terrain (Art. R 422-2).

ARTICLE 6 • IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux, à la sécurité publique, ou édifiés dans un but d'intérêt général (lieu d'aisance, abris voyageurs, cabines téléphoniques, transformateurs électriques, ouvrage d'assainissement...), peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les dispositions afférentes aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement de chaque zone.

Ces ouvrages doivent toutefois être bien intégrés dans le site pour préserver la qualité des paysages.

ARTICLE 7 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

• ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions prévues par l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En cas de retrait pour des raisons de sécurité, il est exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), notamment au droit des voies suivantes :
 - Route de Limon
 - Rue du 9 juin 1944
 - Route de Ternay
 - Route de Marennes
 - Route de Sérézin
 - Route du Soleil
 - Route Départementale 307.
- 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.
- Les accès doivent être distants des carrefours existants, des virages et autres espaces où la visibilité est mauvaise.
- Si les accès sont munis de système de fermeture, celui-ci sera placé en retrait au moins de la largeur d'ouverture du ventail par rapport à l'alignement* existant ou futur.

• **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 la protection civile.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 8 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• **EAU POTABLE :**

- Toute construction à usage d'habitation ou toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé à un réseau de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

• **EAUX USEES :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu provisoirement ou définitivement, le pétitionnaire doit, pour concevoir sa filière d'assainissement, respecter les prescriptions imposées par le Schéma Général d'Assainissement.
- Le pétitionnaire devra indiquer, sur le plan de masse, le tracé et les équipements prévus pour l'assainissement des eaux usées.
- Dès lors que le réseau collectif d'assainissement sera réalisé, les installations existantes devront être raccordées au réseau aux frais du bénéficiaire dans le respect des obligations réglementaires du gestionnaire du réseau.
- Pour les établissements autres que les habitations notamment pour les installations agricoles, une étude pourra être demandée au pétitionnaire afin de déterminer les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement collectif (pré-traitement...), ou d'assainissement autonome (choix de la filière, entretien du dispositif, mode et lieu de rejet, plan d'épandage...).
- Nul ne peut s'opposer au passage, sur sa propriété, de canalisations de branchement sur le réseau collectif, si cela est nécessaire pour des raisons topographiques ou techniques.

• **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Le pétitionnaire devra indiquer, sur le plan de masse, le dispositif pour la collecte des eaux pluviales.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).
- En l'absence de réseau collecteur d'eau pluviale ou en cas d'insuffisance de réseau, les eaux pluviales seront soit évacuées directement et sans stagnation vers un exécutoire désigné par l'autorité compétente, soit rejetées dans les écoulements naturels (noues, fossés, talwegs...), soit résorbées en totalité sur le tènement (puits perdus, récupération dans citerne enterrée...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout déversement d'eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE 9 • ACTIVITES BRUYANTES

L'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit.

ARTICLE 10 • HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* maximale est exprimée au faîtage de l'habitation ou de la construction sauf indication contraire au règlement.
- L'article 10 du règlement de chaque zone exprime la hauteur* maximale autorisée pour les constructions.

ARTICLE 11 • DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sur tout le territoire de la commune s'appliquent les dispositions de l'article 14 de la loi du 1941 concernant la découverte de vestiges archéologiques.

« Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...), doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. »

ARTICLE 12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les **espaces boisés classés*** figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les **espaces boisés à préserver** localisés au plan de zonage, les constructions, les aménagements de voirie*, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

ARTICLE 14 • CESSION DE TERRAIN OU DE LOCAUX

Rappel de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement* ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement*.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. »

ARTICLE 15 • SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

La servitude a pour effet de limiter la hauteur* des bâtiments ou des ouvrages pour des motifs variables : passage de lignes électriques, circulations aériennes, protection des paysages, des monuments...

Dans le secteur où est instituée la servitude non altius tollendi, les constructions sont soumises aux règles suivantes :

- tout point du bâtiment, y compris combles, couvertures, conduites de fumée et de ventilation, antennes diverses, ne pourra excéder une hauteur* de 1 mètre par rapport au profil en long axial de la rue de l'Eglise.

ARTICLE 16 • SECTEURS NON AEDIFICANDI

Indépendamment du statut des zones concernées, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs non aedificandi inscrits en zone UE, à proximité immédiate de l'église.

ARTICLE 17 • ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre sont soumises à des normes d'isolation phonique prévues par l'arrêté du ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie du 06 Octobre 1978, dans les secteurs délimités au plan :

- le long de l'autoroute A 46 Sud, bande de 300 mètres comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.
- le long de la route nationale 7, bande de 100 mètres comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

ARTICLE 18 • MODE DE CALCUL DE LA REGLE DES PROSPECTS

Tous les points de la construction doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone.

Pour l'implantation autour des bâtiments agricoles, la distance sera calculée à partir de tous les points de la construction.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques, tels que les cheminées, les machineries d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

ARTICLE 19 • CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE

Les constructions à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique (installation classée pour l'environnement ou non) doivent être conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.112-2 du CU.

TITRE II • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2.1 – ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Cette zone correspond à la partie centrale ancienne, bâtie en ordre continu, où sont admises les constructions de type collectif et individuel.

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

ARTICLE UB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage :
 - artisanal et industriel supérieures à 500 m² d'emprise au sol*,
 - agricole,
 - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
- l'extension* des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 500 m² d'emprise au sol* au total (bâtiment existant et extension*)
- les installations classées pour l'environnement nouvelles en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le stationnement isolé des caravanes*,

- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE UB 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont admises les annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les programmes de logements portant sur au moins 800 m² de surface de plancher doivent comporter un nombre minimum de logements relevant du locatif social, du bail réel solidaire (BRS) ou autre dispositif assimilé correspondant à au moins 40 % du nombre de logements. Parmi ces logements, un minimum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif social (PLS).

ARTICLE UB 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. De plus, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE UB 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m², les eaux pluviales doivent soit :

- être absorbées par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- être stockées sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale...) permettant d'écarter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

En bordure des voies supportant une contrainte architecturale telle que définie au plan de zonage, les constructions devront être implantées à l'alignement* actuel ou futur.

En bordure des autres voies, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement* actuel ou futur, soit dans une bande de 0 à 5 m par rapport à cet alignement*.

Les piscines seront implantées au moins à 3 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,

- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE UB 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

... Règles générales :

1 • Terrains sur lesquels est imposée une « servitude architecturale particulière » :

- Le long des voies, les constructions doivent :
 - soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
 - soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu).
Dans ce dernier cas, un mur de clôture, d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2,30 m, devra être construit en bordure des voies publiques, reliant toute nouvelle construction à la limite séparative opposée (ou à une construction existante). Il est souhaitable que ce mur soit recouvert de tuiles. Ce mur de clôture pourra comporter une ouverture de 5 m maximum pour permettre l'accès des véhicules. Il est souhaitable que cette ouverture soit coiffée d'un linteau formant un porche dans l'esprit local. Un nouvel accès ne pourra être accolé à une ouverture existante, mais devra en être séparé par un meneau d'une largeur au moins égale à 2 m.
- Au-delà d'une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation, selon les règles de recul ci-après exposées). Aucun point de ces constructions ultérieures, en fond de parcelle, ne devra se trouver à moins de 4 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

2 • Autres terrains :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre en respectant les règles ci-dessus.

Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées en ordre continu, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

... Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements* et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

D'autre part, un accord entre propriétaires, instituant une servitude de cour commune, permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

ARTICLE UB 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m, sauf dans la bande de 15 m, où la continuité avec une des façades préexistantes sur voie, est obligatoire.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements* et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UB 9 • EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

ARTICLE UB 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à douze mètres (12 m) au faîtage.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UB 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE UB 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements ou plus, il est exigé 2 places de stationnement ou de garage par logement excepté pour les logements locatifs aidés.

ARTICLE UB 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Dans les lotissements*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans une proportion d'au moins 10% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.
- Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

ARTICLE UB 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 2.2 – ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zones urbaines immédiatement constructibles dont la vocation principale est l'habitat, mais qui restent ouvertes aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

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

Dans le sous-secteur Udm, Les règles applicables à la zone UD peuvent être majorées en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
 - agricole, non lié à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
 - artisanal et industriel supérieures à 500 m² d'emprise au sol*,
 - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
- l'extension* des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 500 m² d'emprise au sol* au total (bâtiment existant et extension*)
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le stationnement isolé des caravanes*,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,

- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE UD 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont admises les annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les programmes de logements portant sur au moins 800 m² de surface de plancher doivent comporter un nombre minimum de logements en locatif social ou en bail réel solidaire (BRS) correspondant à au moins 40 % du nombre de logements. Parmi ces logements, un minimum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif social (PLS).

Dans le secteur Udm, les programmes de logements (portant sur 2 logements et plus) doivent comporter un nombre minimum de locatifs sociaux correspondant à au moins 40 % du nombre de logements.

ARTICLE UD 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer à 5 m de recul par rapport à l'alignement* actuel ou futur,
- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE UD 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m², les eaux pluviales doivent soit :

- être absorbées par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- être stockées sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale avec trop plein raccordé au réseau...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m à compter de l'emprise de la voie figurée au PLU ou ultérieurement précisée par un plan d'alignement*.

Toutefois, dans le secteur Udm, le retrait minimum est fixé à 3 m à compter de l'emprise de la voie publique.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,

- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE UD 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

- La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.
- L'aménagement*, l'extension* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4m pour toutes les constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

D'autre part, un accord entre propriétaires, instituant une servitude de cour commune, permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

ARTICLE UD 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UD 9 • EMPRISE AU SOL *

- Construction à usage d'activité économique* :

L'emprise au sol* des constructions intégralement affectées à un usage d'activité économique ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui comprennent seulement une partie des locaux affectés à un usage d'activité économique.

- Autres constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE UD 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 9 m au faîtage pour l'ensemble des constructions en secteur UD.

Le secteur Udm, sous réserve de la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 40 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible de 40 %. Ainsi, la hauteur* maximale est fixée à 12,60 m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UD 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

Toutefois, dans le secteur Udm, concernant les mouvements de sol et talus réglementés au point 1.3, la règle limitant la hauteur* du déblai ou du remblai à 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (sauf rampes d'accès aux garages) ne s'applique pas.

ARTICLE UD 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UD 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie 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.

- Dans les lotissements*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans une proportion d'au moins 10% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

ARTICLE UD 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 2.3 – ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Zone d'extension* urbaine, réservées à l'habitat pavillonnaire peu dense, comprenant :

- un secteur UE (hauteur* limitée à 9m),
- un secteur UE 1 (hauteur* limitée à 7m),
- un secteur UE 2 (hauteur* limitée à 5m),
- un secteur UE 3 (servitude « non altius tollendi »),
- un secteur UE 4.

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

ARTICLE UE 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
 - agricole, non lié à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
 - artisanal et industriel supérieures à 500 m² d'emprise au sol*,
 - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
- l'extension* des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 500 m² d'emprise au sol* au total (bâtiment existant et extension*)
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- le stationnement isolé des caravanes*
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE UE 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont admises les annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les programmes de logements portant sur au moins 800 m² de surface de plancher doivent comporter un nombre minimum de logements en locatif social ou en bail réel solidaire (BRS) correspondant à au moins 40 % du nombre de logements. Parmi ces logements, un minimum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif social (PLS).

ARTICLE UE 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer à 5 m de recul par rapport à l'alignement* actuel ou futur
- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE UE 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m², les eaux pluviales doivent soit :

- être absorbé par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- être stocké sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviales...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,

- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE UE 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

- La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.
- L'aménagement*, l'extension* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

D'autre part, un accord entre propriétaires, instituant une servitude de cour commune, permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

ARTICLE UE 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UE 9 • EMPRISE AU SOL*

- Construction à usage d'activité économique* :

L'emprise au sol* des constructions intégralement affectées à un usage d'activité économique ne doit pas excéder 60 % de la surface du tènement*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui comprennent seulement une partie des locaux affectés à un usage d'activité économique.

- Autres constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE UE 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à :

- 5 m pour l'ensemble des constructions en secteur UE 2
- 7 m pour l'ensemble des constructions en secteur UE 1,
- 9 m dans les autres secteurs.

Dans le secteur UE 3 (servitude « non altius tollendi »), tout point du bâtiment, y compris combles, couvertures, conduites de fumées et de ventilation, antennes diverses, ne pourra excéder une hauteur* de un mètre, par rapport au profil en long axial de la rue de l'Eglise.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectifs*.

ARTICLE UE 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE UE 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UE 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie 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.

- Dans les lotissements*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans la proportion d'au moins 15% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Non réglementé.

CHAPITRE 2.4 – ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

ARTICLE Ui 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole,
 - commercial supérieures à 1000 m² de surface de plancher*, y compris les surfaces de réserves,
 - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
 - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m² d'emprise au sol* (une seule admise),
- les extensions* des constructions à usage d'habitation si la nouvelle surface de plancher hors œuvre obtenue après extension*, dépasse 250 m²,
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE Ui 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone Ui que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

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

ARTICLE Ui 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m.

ARTICLE Ui 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE Ui 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE Ui 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE Ui 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE Ui 9 • EMPRISE AU SOL *

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

ARTICLE Ui 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 12 m, à l'exception des constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques et pour lesquelles la hauteur* maximale peut être portée à 17 m, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE Ui 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE Ui 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE Ui 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% couvrant notamment la marge de reculement mentionnée à l'article UI 6.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Non réglementé.

CHAPITRE 2.5 – ZONE Us

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à l'emprise des aires autoroutières de l'A46 Sud. Equipée, elle pourra recevoir toutes constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier, ainsi que des éventuelles installations liées à la production d'énergie renouvelable avec ou sans lien avec l'exploitation autoroutière.

ARTICLE Us 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article Us2, dans l'ensemble de la zone Us sont interdits,

- les constructions à usage :
 - agricole,
 - artisanal ou industriel,
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les piscines,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE Us 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre Us 1 ci-dessus, sont admis à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A46 Sud :

- les constructions à usage :
 - commercial,
 - d'équipement collectif,
 - de parc de stationnement,
 - de bureaux et de services,

- de service hôtelier et de restauration
 - d'annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m².
 - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- les installations classées,
 - les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Les installations et travaux divers* suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.
 - Les constructions et installations, ainsi que tous travaux, ouvrages, et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les aménagements techniques nécessaires aux services publics. Ces constructions installations et aménagements doivent être compatibles avec l'exploitation autoroutière et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE Us 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m à l'exception des voies à sens unique.

ARTICLE Us 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE Us 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Us 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE Us 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

ARTICLE Us 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE Us 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

ARTICLE Us 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limite de hauteur* maximale.

ARTICLE Us 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE Us 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE Us 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- 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.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

ARTICLE Us 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

TITRE III • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser se divisent en :

- Des zones à vocation principale d'habitat :
 - AUa urbanisables à court terme (zones dites « ouvertes ») conformément au PADD et au schéma de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières.
 - AU, zones non constructibles en l'état actuel du PLU, urbanisables à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (zones dites « fermées »).
- Des zones à vocation d'activités :
 - AUia urbanisable à court terme correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Charvas dans les conditions prévues par la ZAC gérée par la Communauté de Communes,
 - AUi urbanisable à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme ou d'une création de ZAC (zone dite « fermée »).
- Une zone à vocation de loisirs AUL urbanisable dès la zone sera équipée conformément au PADD.
- Une zone AUC destinée à accueillir des constructions et aménagements nécessaires à la restructuration du collège, urbanisable à l'occasion de la réalisation des équipements permettant un aménagement cohérent de la zone.

CHAPITRE 3.1 – ZONE AU et AUi

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à urbaniser, présentant un caractère naturel, non constructibles en l'état actuel du PLU, mais destinées à recevoir des constructions à plus ou moins long terme.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement de la zone sera alors défini.

ARTICLE AU 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant, les dispositions de l'article AU2, dans l'ensemble des zones AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de stationnement
- les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales
- les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux
- les hôtels ou restaurants
- les carrières*
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes* isolées
- les habitations légères de loisirs*
- les dépôts de toute nature
- les garages collectifs de caravanes*
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- les entrepôts et les entrepôts commerciaux
- les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- les équipements de production d'énergie de type éolienne
- les antennes de radio communication

ARTICLE AU 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant, les dispositions de l'article AU1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone AU que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- les constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de réseaux (voiries*, réseaux divers...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les constructions à usage d'annexes* à condition qu'elles constituent une dépendance à une construction d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
- les constructions à usage d'annexes* (hors les piscines) à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m²,
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE AU 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

ARTICLE AU 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non règlementé.

ARTICLE AU 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE AU 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisées :

- La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.
- La reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point d'une construction ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m de ladite limite.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

ARTICLE AU 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 • STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 3•2 – ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat pavillonnaire, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions conformément au PADD et aux schémas de principe figurant dans les orientations particulières d'aménagement.

Le secteur de la Goule 3 situé dans une « cuvette » devra faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion des eaux de pluie. Le maître d'ouvrage devra prendre toutes les dispositions techniques nécessaires pour se prémunir contre tous dommages pouvant être occasionnés aux bâtiments du fait de l'action des eaux (mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits, bassin de rétention suffisamment dimensionné, infiltration des eaux sur la parcelle, récupération des eaux de toiture, limitation de l'imperméabilisation des sols...)

ARTICLE AUa 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage :
 - agricole, non liées à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerces
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
 - de parc de stationnement,
 - artisanal et industriel supérieures à 500 m² d'emprise au sol*,
 - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance d'une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,

- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,

- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE AUa 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUa 1 ci-dessus, sont admis sous réserve de **s'insérer dans une opération d'aménagement** (permis de construire groupé, lotissement*, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté...) sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, conformément aux orientations d'aménagement du PADD :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif,
- les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.
- les annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m2.

ARTICLE AUa 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer à 5 m de recul par rapport à l'alignement* actuel ou futur,
- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE AUa 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m², les eaux pluviales doivent soit :

- être absorbées par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- être stockées sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale avec trop plein raccordé au réseau...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE AUa 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

- La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m. Entre la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit être conforme aux pentes de toiture définies à l'article 11,
- La reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

ARTICLE AUa 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUa 9 • EMPRISE AU SOL *

- Construction à usage d'activité économique* :

L'emprise au sol* des constructions intégralement affectées à un usage d'activité économique ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui comprennent seulement une partie des locaux affectés à un usage d'activité économique.

- Autres constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE AUa 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 9 m pour l'ensemble des constructions.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUa 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE AUa 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUa 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie 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.
- Dans les lotissements*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans une proportion d'au moins 10% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

ARTICLE AUa 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Non réglementé.

CHAPITRE 3•3 – ZONE AUia

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUia correspond à une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services) compatible avec l'environnement bâti existant. Ce secteur correspond au périmètre de la ZAC du Val de Charvas.

ARTICLE AUia 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone AUia sont interdits,

- les constructions à usage :
 - agricole, non lié à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
 - de parc de stationnement,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
 - de commerces,
 - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance d'une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
 - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m² d'emprise au sol* (une seule admise),
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE AUia 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUia 1 ci-dessus, sont admis sous réserve d'un aménagement et/ou d'une construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures :

- Les constructions à usage :
 - artisanal ou industriel,
 - de bureaux et de services,

- d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
 - hôtelier,
 - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone. Ces bâtiments d'habitation devront être intégrés ou accolés aux bâtiments existants ou autorisés dans la zone,
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les aires de jeux et de sports* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
 - les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

Sont admis nonobstant les dispositions de l'article AUia1, les travaux **concernant les constructions existantes** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage économique autre qu'agricoles,
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE AUia 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions présentent des dimensions et traitements adaptés aux tènements qu'elles desservent.

Toute voirie en impasse doit être aménagé pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE AUia 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

• **Alimentation en eau**

Lorsque les besoins industriels ou commerciaux ne pourront être assurés par le réseau communal, la possibilité du recours au pompage autonome pourra être envisagée, sous réserve des autorisations accordées par les administrations ou services compétents.

Dans ce cas, les installations devront être équipées d'un dispositif de comptage et de disconnexion du réseau d'eau potable.

Si les ressources en eau sont insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau.

• **Assainissement**

Eaux d'origine industrielle

Ce sont les eaux résiduaires autres que celles domestiques et pluviales. Elles comprennent les eaux de refroidissement.

Elles sont acceptées dans le réseau public, sous réserve que leurs caractéristiques et les conditions techniques du raccordement respectent les définitions de la réglementation.

Eaux de toiture

Les eaux de toiture doivent être obligatoirement rejetées dans le milieu naturel par la création de puits perdus et dans le respect de la protection de la nappe phréatique, ou réutilisées notamment pour l'arrosage des espaces extérieurs.

ARTICLE AUia 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUia 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE AUia 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

- La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m. Entre la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit être conforme aux pentes de toiture définies à l'article 11,
- La reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de 8 m par rapport à la limite de propriété des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'exécution du P.L.U.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

ARTICLE AUia 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 12 m, à l'exception des constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques et pour lesquelles la hauteur* maximale peut être portée à 17 m, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

En outre pour cette zone :

La zone AUia, accueillant les activités industrielles et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage. Elles devront présenter une stabilité dans le temps. A ce titre, la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Il est admis dans cette zone des clôtures composées :

- d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- d'un grillage à condition qu'il soit accompagné d'une composition paysagère d'une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE AUia 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage de logement de gardiennage :
1,5 emplacement par logement.
2. Pour les constructions à usage tertiaire et de service :
1 emplacement pour 50 m² hors œuvre nette.
3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
 - 1 emplacement pour 50 m² hors œuvre nette s'il s'agit de locaux de production,
 - 1 emplacement pour 100 m² hors œuvre nette s'il s'agit d'entrepôt ou de locaux assimilés.
4. Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

ARTICLE AUia 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% de la surface non bâtie, couvrant notamment la marge de recul mentionnée à l'article AUia 6.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Les garages ou les parkings à l'air libre, visibles des voies doivent être masqués par des retraits plantés et bordés par haies vives persistantes d'au moins 1 m de hauteur et environ 60 cm d'épaisseur.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

ARTICLE AUia 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 3.4 – ZONES AUL ET AUC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUL correspond à une zone à vocation sportive et de loisirs. Elle pourra accueillir des équipements et constructions publics à caractère sportif ou de loisirs.

La zone AUC correspond à un secteur d'entrée de ville composée d'un d'équipement collectif majeur : le collège. Cette zone pourra accueillir des constructions à vocation publique et des ouvrages liés au réaménagement des espaces extérieurs et de la voirie*.

ARTICLE AUL 1 et AUC 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone AUL sont interdits :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
 - de commerces,
 - artisanal ou industriel,
 - hôtelier,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE AUL 2 et AUc 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUI 1 ci-dessus, sont admis sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone :

- les constructions à usage :
 - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements existants ou autorisés dans la zone,
 - de bureaux et de services, si elles sont en lien avec les équipements existants ou autorisés dans la zone,
 - d'équipement collectif*,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les ouvrages hydrauliques,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
 - les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE AUL 3 et AUc 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUL 4 et AUc 5 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUL 5 et AUc 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUL 6 et AUc 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Pour la zone AUL, le retrait minimum est de 10,00 m à compter de l'emprise de la voie figurée au PLU ou ultérieurement précisé par un plan d'alignement*. Pour la zone AUC, il est fixé à 5 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE AUL 7 et AUc 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4m pour toutes les constructions.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUL8 et AUc 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AU_L9 et AU_C 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AU_L10 et AU_C 9• HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU_L11 et AU_C 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU_L12 et AU_C 12 • STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU_L13 et AU_C 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU_L14 et AU_C 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 3.5 – ZONE AUe – ZONE AUe_{OA}

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUe-AUe_{OA} est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, présentant un caractère naturel, destinée à recevoir des constructions conformément au PADD.

Nécessitant la réalisation d'équipements internes, elle peut être urbanisée à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble et de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par l'« orientation d'aménagement et de programmation (OAP Les Savouges) » pour la zone AUe_{OA} et le règlement.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUe 2, notamment :

1. Les affouillements* ou exhaussements* de sol qui ne seraient pas liés ou compatibles avec le caractère de la zone ;
2. Les terrains de camping et de caravanage ;
3. Les terrains de stationnement de caravanes* et garages collectifs de caravanes* ;
4. Les dépôts de véhicules* ;
5. Les dépôts en plein air de matériels et matériaux hors d'usage ou non utilisés de façon courante ;
6. Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
7. Les habitations légères de loisirs* et les résidences mobiles de loisir ;
8. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière ;
9. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerces,
 - d'entrepôt,
 - artisanal et industriel,
 - de commerces.
10. Dans les espaces boisés classés, repérés au document graphique, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le recouvrement du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, sable stabilisé compacté, ...) ainsi que les remblais y sont interdits. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
 - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,
1. Les affouillements et exhaussements de sol liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.
 2. Les aménagements, équipements et services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure.
 3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 4. Les opérations et constructions à usage principal d'habitation, leurs annexes et piscines.
 5. Pour les habitations existantes, leurs extensions, aménagements, annexes et piscines.
 6. Dans la zone AUe_{OA},
 - sous réserve d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone hors parcelles bâties,
 - concerné par l' « orientations d'aménagement et de programmation » dite sectorielle, les aménagements et constructions devront être compatibles avec les schémas et les principes inscrits dans cette pièce du PLU,
 - défini « secteur de mixité sociale » pour majeure partie et « emplacement réservé logement social » pour le reste, les aménagements et constructions devront respecter les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au tableau suivant :

| | Pourcentage et nombre minimum de logements sociaux sur le programme global |
|--|--|
| Secteur de Mixité Sociale (SMS) | 33% 24 logements locatifs sociaux 4 logements en accession sociale |
| Emplacement Réservé pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (ERS) | 100% 4 logements locatifs sociaux 6 logements en accession sociale |

- comprenant des éléments naturels remarquables du paysage, repérés au document graphique, protégés pour leur qualité paysagère et écologique. Ils font l'objet à ce titre, de règles de protection particulières. La coupe et l'abattage d'arbres repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à
- déclaration préalable.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, dans la zone AUe_{OA} :

- Les voies de desserte des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à :
 - 4,80 mètres de large pour les voies à double sens,
 - 3,50 mètres de large pour les voies à sens unique.
- La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées, par des trottoirs ou des allées sauf dans les voies impasses aménagées en zone de rencontre. Les allées ne peuvent avoir une largeur inférieure à :
 - 1,60 mètres dans le prolongement de la rue des Savouges,
 - 3,00 mètres pour l'allée modes doux à aménager le long de la voie de desserte centrale comprise entre le chemin du Vieux Chêne et la rue du Mazet.
- Seuls les accès sont autorisés sur les voies de desserte interne à l'opération telles que prévues dans l'OAP des Savouges.
- Aucun nouvel accès ne peut être créé sur le chemin du Vieux Chêne et la rue du Mazet, sauf piétons.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre,

Eaux pluviales :

Dans la zone AUe_{OA},

Les eaux pluviales devront être stockées par tout dispositif permettant de respecter un ratio de 6 litres/ha/s en débit écrêté à l'échelle globale du projet d'aménagement. Le dispositif d'écrêtement devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence 30 ans au moins conformément aux prescriptions de la zone blanche du PPRNi de la Vallée de l'Ozon.

Les dispositifs de rétention en série seront positionnés en travers de la pente et répartis de façon homogène sur l'ensemble du tènement. Ils permettront de réguler les débits par sous-bassin versant et prendront notamment la forme de noues enherbées avec tranchées drainantes en fond, mais aussi de canalisations réservoir sous voirie et de bassins paysagés compris dans les espaces verts collectifs.

En complément, chaque lot devra être équipé d'un ouvrage de régulation d'un volume de 3 m³ à minima, avec un débit de fuite calibré à 1 litre/s par lot, rejeté en direction du réseau collectif de l'ouvrage de chaque sous-bassin versant.

Dans la zone AUe,

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m², les eaux pluviales doivent soit :

- être absorbées par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- être stockées sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviales avec trop plein raccordé au réseau...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eaux pluviales.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUe-AUe_{0A} 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUe-AUe_{0A} 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction, sauf débord supérieur à 0,40 mètre (auvent, balcon), au point de l'alignement* des voies existantes, modifiées ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Règles particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'implantation à l'alignement* de la voie de desserte interne à créer est possible pour le secteur situé au Nord du chemin du Vieux Chêne.
- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation).
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou l'implantation d'annexes à l'habitation, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions s'implantent soit :

1. en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction, sauf débord supérieur à 0,40 mètre (auvent, balcon), au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.
2. sur une des limites séparatives de tout ou partie de la construction :
 - si la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 mètres, ou
 - si la construction est jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fond mitoyen ; la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas celle du bâtiment existant, ou
 - dans le cas d'un projet groupé ou mitoyen simultané ; la hauteur des bâtiments à construire sera au plus égale à celle fixée à l'article AUe10.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

De plus, dans la zone AUe_{OA}, les aménagements et constructions seront compatibles avec les dispositions de l'OAP des Savouges.

Règles particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou l'implantation d'annexes à l'habitation, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurée à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 9 • EMPRISE AU SOL*

Dans la zone AUe_{OA}, les aménagements et constructions seront compatibles avec les dispositions de l'OAP des Savouges.

Dans la zone AUe, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, sauf piscine, sur une unité foncière ne doit pas excéder 30 % de la surface de cette unité.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à 7 mètres et à deux niveaux de plancher au-dessus du terrain naturel, c'est-à-dire à un rez-de-chaussée + 1 étage.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, système de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus avec l'objectif d'une bonne insertion au projet et site.

La hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres pour les constructions implantées en limite séparative, sauf dans les cas mentionnés dans les règles générales à l'article AUe 7.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'équipement collectif*.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document, sauf pour les clôtures.

Il est rappelé que les talus doivent être plantés. Dans la zone AUe_{OA}, les enrochements sont strictement interdits, y compris s'ils sont végétalisés.

Clôtures :

Les clôtures seront composées de haies vives d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le long des voies de desserte interne et des limites séparatives en fond des parcelles au contact des espaces agricoles (limite Est sauf section Nord), ces haies seront réalisées en pré-verdissement et comprises dans les aménagements préalables aux constructions.

Dans la zone AUe_{OA}, les essences choisies seront compatibles avec les dispositions de l'OAP des Savouges.

Les haies pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètres de type à double torsion de couleur verte ou grillage vert soudé. Le long des voies de desserte interne, le grillage sera implanté à l'arrière de la haie, avec un retrait de 1 mètre.

Le long des limites séparatives en fond des parcelles au contact des espaces agricoles, et pour favoriser une plus grande transparence pour la petite faune :

- soit le grillage ne devra pas toucher le sol afin de maintenir un passage de 10 cm de hauteur.
- soit des passages de 10-15 cm de hauteur seront aménagés tous les 10 mètres au niveau du sol.

Le portail sera placé avec un retrait de 5 mètres le long des voies de desserte. La hauteur est limitée à 1,60 mètre. Le muret technique à positionner en bordure de lot sera à l'alignement de la haie et à proximité de l'aire d'accès au lot ; sa hauteur est limitée à 1,60 mètre. Sa teinte sera la même pour l'ensemble de l'opération.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 12 • STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les places de stationnement situées à l'intérieur des constructions ne sont pas comptabilisées.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

- une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher à sous-destination de logement sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement (hors place banalisée) ou une place

par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

- une place supplémentaire visiteur par lot ou logement (place dans l'espace de retrait du portail).

Pour le stationnement vélos, il est exigé l'aménagement d'un espace affecté aux véhicules deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel.

En outre, dans la zone AUe_{OA}, le nombre de place de stationnement pour les véhicules automobiles sera compatible avec les dispositions de l'OAP des Savouges.

ARTICLE AUe-AUe_{OA} 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe, à l'exception des emplacements prévus sur l'aire d'accès non clôturée donnant sur la voie ouverte à la circulation et les allées de distribution.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux notamment, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Opérations d'ensemble

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions comportant au moins cinq lots ou logements, des espaces collectifs doivent être réalisés dans une proportion d'au moins 10% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération ; sont comptabilisés les espaces perméables ou végétalisés tels que les espaces verts enherbés et plantés d'arbres ou d'arbustes, les places de stationnement ouvertes au public et les allées modes doux.

Aménagement d'aires de jeu

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions comportant au plus de 10 lots, il est exigé la réalisation d'une aire de jeux sur les espaces collectifs.

Plantations

Le long des voies de desserte interne et des limites séparatives en fond des parcelles au contact des espaces agricoles (limite Est sauf section Nord), ces haies seront réalisées en pré-verdissement et comprises dans les aménagements préalables aux constructions. Les essences seront locales, adaptées au sol et au climat.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre tige ou cépée pour 4 places à minima.

Il est exigé un arbre tige ou cépée, y compris fruitiers, par tranche de 0 à 500 m² de terrain. La plantation d'arbres à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Surfaces éco-aménageables et surfaces de pleine terre

Dans la zone AUE_{OA}, les aménagements et constructions seront compatibles avec les dispositions de l'OAP des Savouges.

Dans la zone AUE, il est exigé :

- 35% de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;
- 20% de surface de pleine terre.

Le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface éco-aménageable (végétalisée ou perméable).

Éléments paysagers à préserver et espaces boisés classés

Certains éléments végétaux et espaces boisés classés, repérés au document graphique, sont protégés pour leur qualité paysagère et leur intérêt écologique. Ils font l'objet à ce titre, de règles de protection particulières.

La protection des haies agricoles repérées au document graphique porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement. La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'une haie protégée ou soumise au régime des EBC, entraîne l'obligation de replanter une haie composée d'essences variées, locales ou adaptées au site et à feuilles caduques. Dans le cas où un ou plusieurs individus sont atteints de vieillissement ou de maladie, ou nuisent à la qualité d'ensemble, un tronçon ou la totalité d'une haie doit être remplacé afin de ne pas miter les continuités. Ces arbres et arbustes peuvent alors être remplacés par une autre espèce, mieux adaptée aux contraintes du site et à l'évolution du climat.

Les haies monospécifiques et composées d'essences persistantes sont proscrites : les haies doivent être composées d'essences variées, locales ou adaptées au site, en majorité feuillues et à feuilles caduques ;

Le choix des végétaux doit se porter vers les essences adaptées à leur environnement, par la nature du feuillage, le port et la hauteur du végétal, les incidences du système racinaire, dans un souci d'intégration des individus au contexte paysager, environnemental et climatique.

ARTICLE AUE-AUE_{OA} 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

TITRE IV • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 4.1 – ZONES A, Ap, Ar et Am

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole est à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols.

Elle comprend :

- un secteur, dit Ap, correspondant à la plaine. La zone Ap correspond des sols à forte valeur ajoutée ayant fait l'objet d'investissements importants (remembrement, irrigation...). Ces sols présentent également une forte valeur culturelle.
- des secteurs inconstructibles, dits Am, correspondant aux zones d'aléas miniers les plus forts. Les zones inconstructibles et où la reconstruction des bâtiments détruits n'est pas autorisée correspondent :
 - à un périmètre de 15 mètres de rayon centré sur l'ouvrage, pour les ouvrages débouchant au jour (puits visibles ou non visibles, fendues),
 - au périmètre des zones de travaux situés à moins de 50 mètres de profondeur.
- des secteurs inconstructibles, dits Ar, correspondant aux zones à risques de glissement de terrain et de coulées de boues. Ces zones sont inconstructibles et la reconstruction des bâtiments détruits n'est pas autorisée.

ARTICLE A 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole*.

Dans la zone Ap, sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol (y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole) non liées à des constructions à usage agricole déjà existantes dans la zone à la date de publication du PLU (exceptés tout type de serres agricoles et horticoles et les châssis).

Dans les zones Ar et Am, sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol. La reconstruction des bâtiments détruits n'est pas autorisée

ARTICLE A 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans la zone A, nonobstant les dispositions de l'article A1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol* est au moins égale à 60 m².
 - d'annexes* (y compris les piscines) lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 25 m autour des bâtiments existants ou autorisés et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* au total des annexes.
- L'aménagement dans le volume existant des constructions anciennement à usage agricole ou à usage d'habitation, si le bâtiment a été identifié sur le document graphique, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 100 m² :
 - l'aménagement et l'extension* des constructions nécessaires à une exploitation agricole*,
 - la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration et sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
- Les constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de réseaux (voiries*, réseaux divers...) si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements* et exhaussements* de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Dans la zone Ap, nonobstant les dispositions de l'article A1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage agricole à condition d'être liée à une exploitation agricole* déjà existante dans la zone à la date de publication du PLU et sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants dont l'emprise au sol* est au moins égale à 60 m².

- Les constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de réseaux (voiries*, réseaux divers...) si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

ARTICLE A 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone, lors de l'extension* ou de l'aménagement de constructions existantes possédant un assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma général d'assainissement, le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter l'augmentation de capacité de la filière nécessaire pour réaliser cette extension*.

ARTICLE A 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE A7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

ARTICLE A8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à :

- 12 m pour les constructions à usage agricole,
- 9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,50 m à l'égout de toit pour les annexes aux constructions à usage d'habitation.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE A11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE A12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet.

TITRE V • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5.1 – ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, le règlement permet la gestion du bâti existant diffus à travers le territoire communal (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole).

La zone N comprend :

- Des zones naturelles à vocation de loisirs (dites NL) : NL1 (Le Crassier) et NL2 (Charvas), secteurs spécifiques de la commune réservés aux activités sportives et de loisirs. Dans la zone NL2 (Charvas) sont autorisés les équipements producteurs d'énergie de type éolienne. Ils sont interdits dans la zone du Crassier.
- Des zones dites N_H, secteur naturel ou agricole où des constructions existent déjà sous forme isolée, sous forme de hameaux, ou sous forme de regroupement traditionnel d'habitation.

ARTICLE N 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans les zones N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - agricole,
 - de bureaux,
 - d'équipement hôtelier,
 - d'activités industrielles et artisanales,
 - de commerces ou de services,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
 - de parc de stationnement,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation,

- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le stationnement isolé des caravanes*,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne (pour la zone NL1 uniquement).

ARTICLE N 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les dispositions de l'article N1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- **Dans la zone N :**
 - Les constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de réseaux (voiries*, réseaux divers...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- **Dans la zone NL1 :**
 - L'aménagement d'aires de jeux et de sport ouvertes au public conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas recevoir des constructions nouvelles (périmètre d'aléas miniers)
- **Dans la zone NL2 :**
 - L'aménagement d'aires de jeux et de sport ouvertes au public conformes à la vocation de la zone,
 - Les constructions et installations ainsi que les équipements collectifs à condition qu'ils soient conformes à la vocation de la zone (ex. : parcours de santé, aménagement des berges, constructions nécessaires à la pratique sportive et de loisirs : bureau, local rangement...).
- **Dans la zone N_H :**
 - Les constructions à usage d'annexes* (y compris les piscines) lorsqu'elles constituent une dépendance à une construction d'habitation existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol* au total des annexes.

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

ARTICLE N 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone, lors de l'extension* ou de l'aménagement de constructions existantes possédant un assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma général d'assainissement, le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter l'augmentation de capacité de la filière nécessaire pour réaliser cette extension*.

En l'absence d'un réseau d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions existantes à partir des ressources privées doit s'effectuer dans le respect de la réglementation en vigueur (procédures de déclaration et d'autorisation définies par le code de la santé publique).

ARTICLE N 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE N 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

ARTICLE N8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE N9 • EMPRISE AU SOL *

Non réglementé.

ARTICLE N10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 4 m pour les annexes*.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE N12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

**ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -
PLANTATIONS**

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet.

ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 ... PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

1.1 • ASPECT ET INTEGRATION DANS LE SITE

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, parcelles, bâti existant...)

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

1.2 • ENDUITS ET COULEURS

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs de clôture ou de soutènement devront être enduits. L'unicité de couleur avec la façade sera recherchée.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge unie ou rouge vieillie.

Pour les menuiseries, les teintes vives (jaune, rouge, etc...) sont interdites pour les bâtiments existants. L'unité de couleur pour les volets est obligatoire.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant, être en harmonie avec celles utilisées localement.

1.3 • MOUVEMENTS DE SOL ET TALUS

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus :

- La hauteur* du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au milieu de la construction dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) dans les secteurs de faible pente (inférieure ou égale à 10 %) ou pour des bâtiments dans la longueur perpendiculaire à la pente ne dépasse pas 10 mètres.
Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 % ou pour des bâtiments dans la longueur perpendiculaire à la pente dépasse 10 mètres, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, la hauteur est portée à 1,50 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.
- La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.
- Les talus doivent être plantés.

1.4 • CLOTURES*

1.4.1 • Dans la zone UB :

Les murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies seront soit :

- réalisés en maçonnerie pleine (1,80 m maximum),
- composés d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage, grille, palissade ou autres dispositifs de conception simple et d'aspect qualitatif (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Afin d'être en harmonie avec l'existant, là où il y a soit des contraintes architecturales d'alignement*, soit des murs existants, la hauteur* des clôtures pourra être fixée par l'autorité compétente. Elle ne pourra pas excéder 2,30 m lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine. Elles seront enduites dans les tonalités ocre foncé, pisé dans le bourg, avec couvertine en tuiles. L'unicité d'enduit entre le mur et la façade sera recherchée.

1.4.2. Le long des Route de Marennes / Route de Ternay / Route de Limon / Rue du 9 juin 1944, la RD 307 et la Route du soleil (RN 7) :

Compte tenu des nuisances sonores, les clôtures en limite séparative des terrains et en bordure de voie seront soit :

- composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage, grille, palissade ou autres dispositifs de conception simple et d'aspect qualitatif (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- réalisées en maçonnerie pleine d'une hauteur* maximale de 1,80 m.

1.4.3. Dans les autres zones :

Les clôtures en bordure de voirie* seront composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative des terrains seront soit :

- composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage, grille, palissade ou autres dispositifs de conception simple et d'aspect qualitatif (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- réalisées en maçonnerie pleine d'une hauteur* maximale de 1,80 m.

Les haies végétalisées sont autorisées sur la commune dans les conditions prévues de l'article 671 du Code Civil.

Les clôtures de types autoroutières sont admises le long du tracé de l'A46 Sud.

1.5 • OUVRAGES ANNEXES*

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

1.6 • BOISEMENTS

Dans les lotissements*, ils doivent être pris en charge par le lotisseur sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

1.7 • RECHERCHE D'UNE ARCHITECTURE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable (pergola, ombrière, carport...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition 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.

2 ... PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

2.1 • CONSTRUCTIONS NEUVES :

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

2.2 • RESTAURATION DE BATIMENTS :

Les règles présentées au paragraphe 3 ci-après sont applicables, sauf en ce qui concerne :

- Les ouvertures :
Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.
- Les façades :
Les matériaux employés en façades doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

3 ... PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLES

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables en zones Ui, Us, AUia, AUc, AUL et NL, ainsi que pour les constructions à destination d'équipements publics et d'exploitations agricoles (bâtiments techniques).

3.1 • TOITURE : FAITAGE ET PENTE

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction (excepté pour le centre ancien).

Les toitures à un pan et les toitures terrasses ponctuelles sont autorisées pour les petits volumes à usage de local accessoire lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante ou pour les annexes à l'habitation lorsqu'elles sont adossées à un mur de clôture.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration et d'extension* mesurées, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

3.2 • TOITURE : COUVERTURE

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de coloration rouge unie ou rouge vieillie.

4 ... PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX ET INDUSTRIELS

4.1 • RAPPEL DES PRESCRIPTIONS GENERALES

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

4.2 • TOITURE :

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 60 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume excepté dans les zones Ui, Us, AUia, AUi et A.
- Dans les zones Ui, AUi et Us, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments industriels et d'activités. Dans le cas des toitures à faible pente (bac sec par exemple), les acrotères sont fortement conseillés.

4.3 • BARDAGE

Le bardage est autorisé pour les bâtiments d'activités industrielles et commerciales et hangars agricoles.

DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Un affouillement est, au titre de la nomenclature des installations classées pour l'environnement, une extraction en terre ferme dont le but est la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Certains affouillements sont des installations classées.

Seuls ne sont pas des installations classées les affouillements suivants :

- Les affouillements dont les matériaux extraits ne sont pas utilisés en tant que matériaux de carrière
- Les affouillements qui portent à la fois sur une superficie inférieure ou égale à 1000 m² et sur une quantité de matériaux inférieure ou égale à 2000 tonnes
- Les affouillements réalisés pour permettre l'implantation d'une construction bénéficiant d'un permis de construire
- Les affouillements réalisés sur l'emprise des voies de communication terrestres (tunnels, tranchées)
- Les affouillements dont les matériaux extraits sont utilisés sur l'emprise du lieu d'extraction.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise...).

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL* (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE

Les EBC constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. Les règles de protection de EBC sont contenues dans les articles L. 113-1 et L. 113-2 et R. 113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant notamment en valeur, conformément à l'article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, une superficie au moins égale à la surface minimale d'assujettissement mentionnée à l'article L. 722-5-1 compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées.

EXTENSION

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

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas de l'emprise de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, c'est-à-dire au faîtage dans le cas d'une toiture à pans, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Toutefois, la hauteur sur limite séparative se mesure à l'égout de toit.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur* est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur* doit être calculée en prenant le point le plus bas de l'emprise de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE

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

MUR DE SOUTÈNEMENT

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque deux sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue un mur de soutènement et non un mur de clôture.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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...

SURFACE DE PLANCHER

Selon les termes de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

TENENEMENT

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