



Plan Local d'Urbanisme Règlement

Modification simplifiée n°2



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

| Pièce n° | Document mis à disposition du public | Approbation |
|----------|--------------------------------------|-------------|
| 05 | | |

Rappel :

Éléments ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée.

~~Éléments supprimés dans le cadre de la modification simplifiée.~~

Sommaire

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN..... | 7 |
| 2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL | 7 |
| 3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES | 7 |
| 4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U | 9 |
| 5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES | 10 |
| 6. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES | 10 |
| 7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES | 10 |
| 8. PERIMETRE DE PROTECTION DES PUIITS DE CAPTAGE..... | 11 |
| 10. LIMITATION DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES VOIES DE CIRCULATION | 12 |
| 12. RESEAUX D'EAU POTABLE..... | 13 |
| 13. RECUPERATION D'EAU PLUVIALE | 14 |
| 14. DÉMOLITIONS | 14 |
| 15. RAVALEMENT DE FACADES..... | 14 |
| 16. DEFINITIONS..... | 14 |
| TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"..... | 15 |
| ZONE UAP | 17 |
| ZONE UB..... | 27 |
| ZONE UC | 37 |
| ZONE UH | 46 |
| ZONE UI | 56 |
| TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU" | 64 |
| ZONE AUA | 66 |
| ZONE AUB | 76 |
| TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A" | 86 |
| ZONE A..... | 88 |
| TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N"..... | 96 |
| ZONE N..... | 98 |
| TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS | 108 |
| TITRE 7 - DEFINITIONS | 135 |

Titre 1 - Dispositions Générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-PIERRE-DE-BOEUF**.

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

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

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

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

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

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées aux articles 1 et 2 de chacune des zones.

Il convient de préciser que toute occupation ou utilisation du sol qui ne figure ni dans l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), ni dans l'article 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions), est autorisée de fait et sous réserve du respect des dispositions contenues dans les articles 3 à 16.

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

6. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

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

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

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Département.
- Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Département demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction nécessitant ce type d'étude.

7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

7.1 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

7.2 - Retrait Gonflement des argiles :

La commune est concernée par un risque faible de gonflement et retrait des argiles. (Cf- Les annexes : se reporter au guide élaboré par le ministère en charge de l'environnement)

7.3 - Risque inondation

La commune est concernée par le PPRI du Rhône, approuvé le 7 octobre 1998, sur la partie Est de son territoire, classée en zones rouges et bleues.

7.4 - Risque nucléaire

La commune est située dans la zone des dangers immédiats autour de la centrale nucléaire de Saint-Alban – Saint-Maurice-l'Exil. Dans cette zone, l'urbanisation doit être maîtrisée.

Les projets ne doivent pas entraver la bonne mise en œuvre des mesures qui peuvent être décidées par le préfet en cas d'accident : la mise à l'abri, l'évacuation et/ou la prise de comprimés d'iode. La maîtrise de

l'urbanisation dans la zone des dangers immédiats autour des installations nucléaires de base (INB) vise à limiter la densification significative de la population ou de l'installation d'établissements sensibles ou importants qui rendraient impossible la mise en œuvre du PPI. La nature des projets ne doit pas remettre en cause la mise à l'abri en cas d'accident nucléaire. En outre les projets ne doivent pas introduire dans cette zone des personnes vulnérables et des personnes non informées des risques et de la conduite à tenir en cas d'accident.

Dispositions pratiques de maîtrise de l'urbanisation dans la zone des dangers immédiats autour des INB :

Dispositions pratiques :

- s'assurer que toutes les personnes présentes dans les zones de danger des accidents à cinétique rapide puissent se mettre rapidement à l'abri,
- limiter la densification de l'urbanisation afin de permettre l'évacuation des personnes par leurs propres moyens,
- limiter la présence de personnes non informées sur les risques et les mesures de prévention

Les dispositions pratiques proposées par l'ASN pour atteindre ces objectifs de protection des populations sont les suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1 (ou équivalent sur la hauteur des bâtiments en prenant en compte les mesures de protection contre les risques naturels)
- les ERP ne doivent pas avoir une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes
- les projets introduisant des personnes vulnérables (hospices, maison de retraite, crèches, etc...) sont à éviter
- les constructions à usage de bureau ou artisanal sont dimensionnées de façon à permettre la mise à l'abri et l'évacuation rapide de tous les occupants
- les accès et voiries permettent une évacuation rapide par les véhicules personnels (pas de voie sans issue notamment)
- les activités industrielles doivent être établies de telle sorte que la mise à l'arrêt en sécurité des installations puisse être réalisée dans un délai court
- les aires de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement et les aires de stationnement liées à la fréquentation du site sont à éviter
- les constructions légères, de plein air, les terrains de camping et de caravaning sont à éviter
- les bâtiments destinés à un service public ou d'intérêt collectif sont à éviter
- les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier sont à éviter

En outre, pour les lotissements, les pétitionnaires doivent démontrer que leur projet ne remet pas en cause l'évacuation rapide des populations du fait de la densification qu'ils apportent dans la zone des dangers immédiats.

8. PERIMETRE DE PROTECTION DES PUIXS DE CAPTAGE

La commune est concernée par la présence de puits de captage d'eau potable de Champcallot et de Charreton sur son territoire.

Ces captages sont protégés par arrêté préfectoral n° 2000-509 et n°2000-510 du 18 décembre 2000.

9. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

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

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

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

La RD 1086 est concernée par l'arrêté préfectoral du 07/02/2011 relatif au classement sonore des infrastructures routières. Elle est classée en catégories 3 (en-dehors du bourg) et 4 (dans le bourg) ce qui implique une zone de nuisance respectivement de 100 et 30 mètres de largeur de part et d'autre de la chaussée.

La ligne ferroviaire n°800 000 allant de Givors-Canal à Grezan est quant à elle concernée par le classement sonore de voie ferroviaires du département de la Loire, défini par l'arrêté préfectoral du 2 octobre 2013. Elle est classée en catégorie 1 (la plus forte) c'est-à-dire que le secteur de nuisance dans lequel des prescriptions acoustiques s'appliquent s'étend sur 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée.

10. LIMITATION DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES VOIES DE CIRCULATION

1 - Limitation des accès

Le long des routes départementales n°1086, n°503 et n°503-1, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections de la route départementale, qu'elle soit située en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

2 - Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

| ROUTES DEPARTEMENTALES | | | MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE | |
|------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro | Nature | Catégorie | Habitations | Autres constructions |
| 1086 | Route à grande circulation RIG | 1 | Si application de la Loi Barnier : 75m Si dérogation à la Loi Barnier : 35m | Si application de la Loi Barnier : 75m Si dérogation à la Loi Barnier : 25m |
| 503 | Route à grande circulation RIG | 2 | Si application de la Loi Barnier : 75m Si dérogation à la Loi Barnier : 35m | Si application de la Loi Barnier : 75m Si dérogation à la Loi Barnier : 25m |
| 503-1 | RIL | 3 | 15m | 15m |

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

- **recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement* d'une route existante** : les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain*. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :
 - *la demi-assiette de la route projetée*
 - *une fois et demie la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée*
 - *une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public*

- **recul des obstacles latéraux** : le recul à observer est de 7m du bord de la chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 au plus); le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture* non fusible (béton armé). Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- **Recul des extensions des bâtiments existants** : les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7m du bord de chaussée, 4m minimum derrière un dispositif de sécurité non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension* ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement* futurs des routes départementales.

3 – Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Délégation aux infrastructures).

4- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales,
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement* des routes départementales

5- Mesures concernant le stationnement

Une largeur de chaussée de 6,10m pour les chaussées à deux voies et de 3,05m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération.

La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10m pour les double sens et 3,05m pour les sens uniques.

12. RESEAUX D'EAU POTABLE

Pour toutes les constructions, dans chacune des zones du règlement, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des

installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

13. RECUPERATION D'EAU PLUVIALE

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

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

La réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite :

- Les règles techniques générales :
 - o Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit
 - o A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite
- Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :
 - o Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différentes (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables
 - o Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

14. DÉMOLITIONS

Les démolitions de constructions et d'ouvrages sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones et secteurs du PLU

15. RAVALEMENT DE FACADES

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable dans toutes les zones et secteurs du PLU

16. DEFINITIONS

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

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

Titre 2 - **Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"**

ZONE **UAp**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au vieux bourg de la commune.

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

La zone UAp est protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme au regard de ses caractéristiques patrimoniales.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 31/01/2017
- **un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux autour de la Place de la Mairie et de la Grande Rue** au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».
- **une servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

La zone UAp est concernée par la zone bleue du PPRi. Les dispositions du PPRi s'appliquent dans les secteurs concernés et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Au sein de la zone UAp, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

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

Article UAp1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :**a) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :**

- d'entrepôt,
- industriel.

b) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs**c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:**

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *.

d) l'ouverture de carrières*

Article UAp2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :**a) les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes à usage :**

- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 5 logements, 20% minimum de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif abordable ;
- **artisanal** dans la limite de 150 m² de surface de plancher* ;
- **commercial** dans la limite de 300 m² de surface de vente* ;
- **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement.
- **agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU

b) les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;**c) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;**d) les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.**Règle particulière :**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux conformément à l'article L151-16

Article UAp3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article UAp4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

Article UAp5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UAp6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6-2 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

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

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

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

6-3 Règle générale d'implantation

Le long des voies et emprises publiques et dans **la bande de constructibilité principale**, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement* actuel ou futur**,

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

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

6-4 Règle particulière d'implantation

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- **L'ensemble des dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux projets qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles que la configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peuvent pas être**

conformes à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

Article UAp7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règles d'implantation générale

7-3-1 Dans la bande de constructibilité principale :

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent **s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu)** ;

7-3-2 Dans la bande de constructibilité secondaire

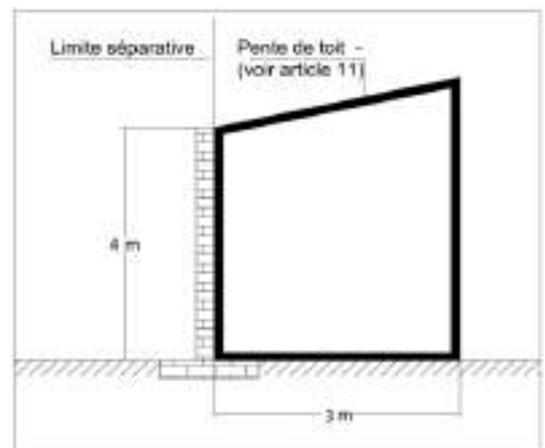
Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

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

Construction réalisée en limite de propriété

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

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée



en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-4 Règle particulière d'implantation

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale

Article UAp8

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

Non réglementé

Article UAp9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UAp10

Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 mètres**. Cette hauteur peut être majorée de 2 mètres pour des besoins d'alignement avec les constructions limitrophes.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses** autorisées pour la jonction de 2 volumes, pour les extensions et pour les annexes.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- **aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,**
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*
- **aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

- dans le cas de **travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes** ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article UAp11

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

Se reporter au Titre 6.

Article UAp12

Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules (lorsqu'ils sont liés à un usage pour lequel des emplacements sont requis) correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

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

Règle relative au stationnement

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- 1 place par logement. En cas **de réhabilitation de bâtiments existants ou de changement de destination**, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.
- Pour les autres constructions, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UAp13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

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

La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10%**.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Ensembles à préserver :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage **au titre de l'article L 151-19** du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UAp 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UAp15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UAp16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **UB**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées en continuité du centre ancien de la commune.

Zone de densité moyenne, les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone UB comprend :

- **un secteur UBp** préservé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme disposant de règles de hauteur spécifiques, pour tenir compte de la qualité patrimoniale des constructions.
- **un secteur UBa** destiné à accueillir des activités agricoles.
- **un secteur UBe** destiné à accueillir des équipements collectifs et des activités commerciales ou artisanales.
- **un secteur UBh avec des règles de hauteur spécifiques.**

La zone UB peut être indicée « pi », correspondant au périmètre de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire.

Elle peut également être indicée « s3 », correspondant au périmètre de protection éloignée du puits de captage de Charreton protégé par arrêté préfectoral n° 2000-509 du 18 décembre 2000.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 31/01/2017 ;
- **une servitude de mixité sociale** au titre de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Au sein de la zone UB sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone UB, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017.

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

Article UB1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **toute construction neuve** dans les secteurs repérés comme espaces verts à préserver et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- b) **les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :**
- d'entrepôt*
 - industriel
 - d'habitation dans le secteur UBa et UBe,
 - de bureau dans le secteur UBa
 - de commerce dans le secteur UBa
 - artisanal dans le secteur UBa
 - hôtelier dans le secteur UBa
 - de stationnement dans le secteur UBa
 - de piscine dans les secteurs UBa et UBe
- c) **le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *** et des habitations légères de loisirs *.
- d) **les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
- les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.
- e) l'ouverture de **carrières***

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes à usage :**
- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 5 logements, 20% minimum de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif abordable ;
 - **artisanal** dans la limite de 150 m² de surface de plancher* ;
 - **commercial** dans la limite de 300 500 m² de surface de vente*,
 - **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,
 - **agricole**, à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU dans la zone UB (à l'exception des secteurs UBa et UBepi où les constructions neuves sont admises sans conditions)
- c) les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

- d) les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- e) les **affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Dans les secteurs repérés comme « **espaces verts à préserver** » seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement.

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès :

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

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

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

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

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article UB 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6-2 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

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

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

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

6-3 Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur**.

Dans le secteur UBp, les constructions doivent s'implanter **à l'alignement* actuel ou futur**, dans la **bande de constructibilité principale**.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

6-4 Règle particulière d'implantation

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale et sans aggravation de la règle générale;

L'ensemble des dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux projets qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles que la configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peuvent pas être

conformes à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règle d'implantation générale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au plus.

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

Dans les secteurs **UBa**, UBp et UBe, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative à l'autre, en ordre continu.

Dans la bande de constructibilité secondaire

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

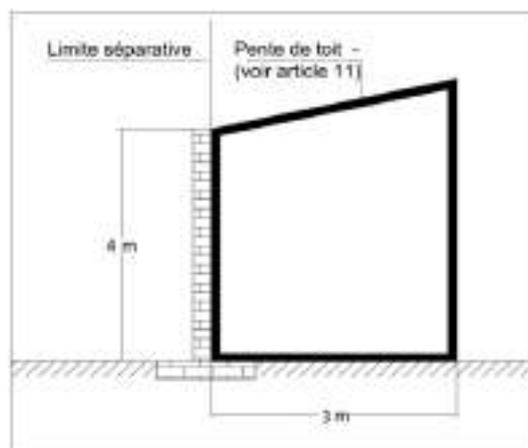
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété : ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



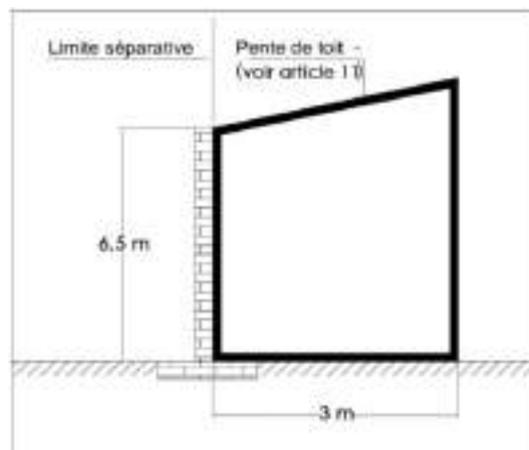
Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires, les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Construction « jouxtant » la limite de propriété : secteur UBa uniquement

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **6,50 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 6,50 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires, les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-4 Règle d'implantation particulière

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

Article UB 8

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

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

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

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

Au sein du secteur UBp, la hauteur des constructions **est limitée à 12 m**.

Au sein du secteur UBh, la hauteur des constructions **est limitée à 14 m**.

Dans le secteur **UBpi**, les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1, soit un étage sur rez-de-chaussée.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article UB 11

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

Se reporter au Titre 6.

Article UB 12

Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

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

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 normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage artisanal

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

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² dédiée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UB13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 20 %**.

- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.

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

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Ensembles à préserver :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage **au titre de l'article L 151-19** du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UB 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UB15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UB16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **UC**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux extensions pavillonnaire dans la partie Ouest du bourg.

Zone de densité faible à moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Elle est **concernée par le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone UC sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017 ;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone UC, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

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

Article UC1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

- agricole,
- d'entrepôt,
- industriel,
- commercial,
- hôtelier.

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

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *.

d) l'ouverture de carrières*.

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

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

- **de bureaux et artisanat**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation et dans la limite de 30% de la surface de plancher* de la construction
- **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,

b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

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

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

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

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

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

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

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

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article UC 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

Article UC5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6-2 Règle générale d'implantation

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter avec **un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement*actuel ou futur**.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-3 Règle particulière d'implantation

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

L'ensemble des dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux projets qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles que la configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peuvent pas être conformes à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

Article UC7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règle générale d'implantation

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

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-4 Règle particulière d'implantation

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

Article UC 8

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

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

9-1 Champs d'application

Les dispositions édictées ci - dessous à l'article 9-2 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 La règle

Dans la zone UC, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain*.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

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

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

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article UC 11

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

Se reporter au Titre 6.

Article UC 12

Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

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

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 normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usage d'artisanat,

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

Pour les constructions à usage de bureaux

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² dédiée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UC13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 % de la surface du terrain**.
- b) Les aires de stationnement*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Ensembles à protéger

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article **L 151-19** du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UC 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UC 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UC 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **UH**

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux principaux hameaux de Chézenas, du Bois Prieur et du Biez, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement.

Cette zone comprend un secteur UHp identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme correspondant au noyau historique des hameaux avec des règles d'implantation et de densité spécifiques.

Elle peut être indiquée « a » pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

Elle est **concernée par le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone UH et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone UH, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017.

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

Article UH1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **toute construction neuve** dans les secteurs repérés comme espaces verts à préserver et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- b) **les constructions neuves et travaux sur constructions existantes** à usage :
 - d'entrepôt,
 - industriel,
 - commercial,
 - hôtelier.
- c) **le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs**, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- d) **les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.
- e) l'ouverture de **carrières**

Article UH2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **L'aménagement dans le volume bâti existant ou l'extension de constructions existantes** dans la limite d'une extension par tènement **pour un usage de bureaux, d'activités artisanales** sous réserve que cet usage n'excède pas 30 % de la surface de plancher* totale de la construction après travaux et sous réserve d'être lié à une habitation existante;
- b) Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes **à usage agricole**, s'il existe sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- c) **Les annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;
- d) **les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- e) **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone et où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- f) **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Dans les secteurs repérés comme « **espaces verts à préserver** » seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement.

Article UH3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

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

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

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

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

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article UH4

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

4-1 Eau :

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

L'alimentation en eau potable par une source privée est interdite.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire (sous réserve des dispositions des secteurs UHa et UHp).

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

En l'absence de réseau public d'assainissement (dans les secteurs UHa et UHp), tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées préalablement traitées sont évacuées en priorité par le sol en place. Selon la nature du terrain et des résultats de perméabilité, les eaux usées traitées peuvent éventuellement être rejetées vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d'eaux pluviales) après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. La réalisation d'une étude de faisabilité à la parcelle est obligatoire.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. Elle peut se faire via une tranchée d'infiltration ou rejetée dans un fossé ou un réseau d'eaux pluviales sous réserve de l'accord du Maître d'Ouvrage concerné.

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

L'avis conforme du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est obligatoirement requis avant autorisation du dispositif.

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

Article UH5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6-2 Règle générale d'implantation

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

Dans le **secteur UHp**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

6-3 Règle particulière d'implantation

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

- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle, sans aggravation de la règle générale;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

L'ensemble des dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux projets qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles que la configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peuvent pas être conformes à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

Article UH7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règle générale d'implantation

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

Dans **le secteur UHp**, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins. Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale **à 4 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

7-4 Règle particulière d'implantation

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale;

Article UH8

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

Non réglementé

Article UH9

Emprise au sol

A l'exception du secteur UHp, le coefficient d'emprise au sol* est limité à 20%.

Article UH10

Hauteur maximum des constructions

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

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

Dans le secteur UHp, cette hauteur peut être majorée pour des besoins d'alignement avec le bâtiment limitrophe existant.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent **être minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article UH11

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

Se reporter au Titre 6.

Article UH12

Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

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

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 normes minimales suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement. En cas **de réhabilitation de bâtiments existants ou de changement de destination**, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

Pour les constructions à usage d'artisanat

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

Pour les constructions à usage de bureaux

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² dédiée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UH13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 40 %**.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Article UH14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UH15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UH16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **UI**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle.

Elle correspond aux activités concentrées dans la zone d'activités des Gravier, Chemin du Palot et dans la zone de la Bascule.

La zone Ui est concernée par la zone bleue du PPRi. Les dispositions du PPRi d'appliquent dans les secteurs concernés et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

La zone est située dans le périmètre de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire.

Elle est par ailleurs concernée par des périmètres de protection de captage rapprochés et éloignés de Charreton et de Champcallot protégés par arrêté préfectoral n° 2000-509 et n°2000-510 du 18 décembre 2000. A ce titre, elle comprend des secteurs s2 et s3.

Elle comprend un **secteur Uia** correspondant à la zone d'activité de la Bascule.

Elle est **concernée par le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone Ui, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone Ui, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

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

Article UI1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article UI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés en zone Ui

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions à usage d'habitation** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone dans la limite de 70m² de surface de plancher*, et dans la mesure où cette construction est contiguë et réalisé dans le même volume que le bâtiment d'activité en place et qu'elle soit traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux
- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- c) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

Sous réserve d'être situés dans le secteur Uia, en sus des dispositions énoncées ci-dessus :

Les constructions neuves et les travaux sur les constructions à usage de commerces à condition :

- D'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement

- Que la surface commerciale n'excède pas 30% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 150m² de surface de plancher*.
- De respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux de protection de captages.

Article UI 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- d) **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.
- e) Les accès directs sur la RD 1086 sont interdits, sauf les accès piétons
- f) Les accès aux parcelles devront avoir une emprise minimum de 5 mètres de large, ou plus si la sécurité et la desserte urbaine l'exigent

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article Ui 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise au réseau d'assainissement.

4-2-2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales et de ruissellement de l'aménagement ou de la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe. Un pré-traitement pourra être demandé avant rejet.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

4-2-3. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)

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

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

Article Ui 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6.2 Règle d'implantation générale

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

Dans le secteur UIa, les constructions **doivent s'implanter dans une bande de 0 à 8 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.**

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

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

L'ensemble des dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux projets qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles que la configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peuvent pas être conformes à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règle d'implantation générale

Les constructions s'implanteront soit :

- sur limites séparatives (ordre semi-continu ou continue) à condition de jouxter une construction implantée sur limite et de ne pas en dépasser la hauteur ou en l'absence de construction implantée sur limite et sous réserve que la hauteur ne dépasse pas 9 mètres.
- en retrait des limites séparatives à une distance **au moins égale à 3 mètres**.

7-4 Règle d'implantation particulière

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 8

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

Non réglementé

Article UI 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UI 10

Hauteur maximum des constructions

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

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

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article UI 11

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

Article UI 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- **Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**
1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher*.
- **Pour les constructions à usage de bureau,**
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher*.
- **Pour les constructions à usage d'habitation,**
2 places de stationnement par logement.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² dédiée à cet usage.

Article UI 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 15 %** de la surface du terrain. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbres hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places de

stationnement. Les aires de stationnement seront complétées par des haies vives pour masquer les véhicules.

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

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Article UI 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UI 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UI 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

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

ZONE **AUa**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La vocation principale de cette zone est l'habitat.

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

La desserte et l'aménagement de ce secteur doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « L'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 », dans un rapport de compatibilité.

L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUa est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4 du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Elle est **concernée par le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone AUa, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

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

Article AUa1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- agricole,
- d'entrepôt,
- industriel,
- commercial,
- artisanal
- hôtelier,
- de stationnement

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

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *.

d) l'ouverture de carrières*.

Article AUa2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les constructions à usage :

- **d'habitation** à condition que 15% minimum de la Surface de Plancher* soit affectée à du logement locatif abordable.
- **de bureaux**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 30% de la surface de plancher*de la construction

b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

c) les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ;

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

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

Article AUa 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

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

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

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

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

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article AUa 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

Article AUa 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6-2 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

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

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

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

6-3 Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur**.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

Les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.

6-4 Règle particulière d'implantation

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

Article AUa 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règle d'implantation générale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter :

- **soit sur limite séparative (ordre continu ou semi-continu)**, lorsqu'une construction existante ou réalisée simultanément est édifiée en limite sur la propriété voisine, à condition de jouxter cette construction
- **soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.**

Dans la bande de constructibilité secondaire

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

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

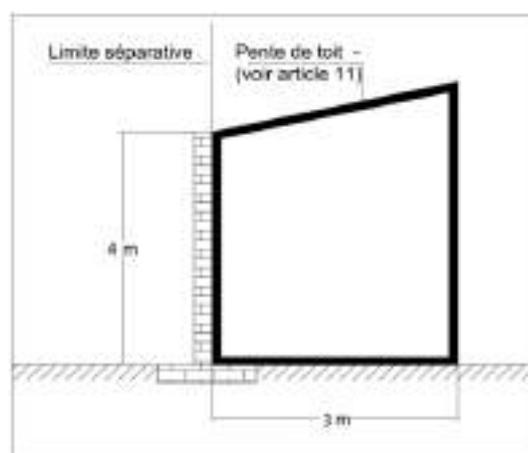
Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété lorsqu'une construction existante ou réalisée simultanément est édifiée en limite sur la propriété voisine, à condition de jouxter cette construction.

Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires, les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.



7-4 Règle d'implantation particulière

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

Les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.

Article AUa 8

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

Non réglementé

Article AUa 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10

Hauteur maximum des constructions

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

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

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article AUa 11

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

Se reporter au Titre 6.

Article AUa 12

Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

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

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 normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usage de bureaux

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² dédiée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUa 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- b) Les aires de stationnement*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Article AUa 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUa 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUa16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **AUb**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La vocation principale de cette zone est l'habitat.

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

La zone AUb comprend un secteur AUb1 disposant de règles de hauteur spécifiques, pour tenir compte de la volonté de créer un effet de « rue de village » plus affirmé.

La desserte et l'aménagement de ce secteur doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « L'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 », dans un rapport de compatibilité.

L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUb est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4 du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Elle est **concernée par le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone AUb sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

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

Article AUb1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- agricole,
- d'entrepôt,
- industriel,
- commercial,
- artisanal
- hôtelier,
- de stationnement

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

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *.

d) l'ouverture de carrières*.

Article AUb2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions à usage :

- **d'habitation** à condition que 15% minimum de la Surface de Plancher* soit affectée à du logement locatif abordable.
- **de bureaux**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 30% de la surface de plancher*de la construction

b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

c) les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ;

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

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

Article AUb 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-3 Accès* :

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

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

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

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

3-4 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article AUb 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

Article AUb 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUb 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6-2 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

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

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

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

6-3 Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur**.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

Les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.

6-4 Règle particulière d'implantation

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

Article AUb 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règle d'implantation générale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter :

- **soit sur limite séparative (ordre continu ou semi-continu)**, lorsqu'une construction existante ou réalisée simultanément est édifiée en limite sur la propriété voisine, à condition de jouxter cette construction
- **soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.**

Dans la bande de constructibilité secondaire

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

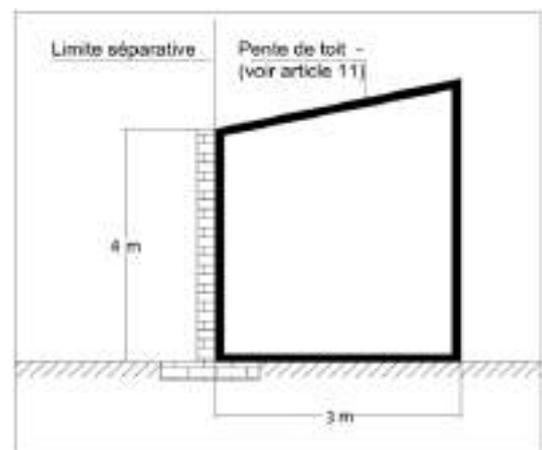
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété lorsqu'une construction existante ou réalisée simultanément est édifiée en limite sur la propriété voisine, à condition de jouxter cette construction.



Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires, les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-4 Règle d'implantation particulière

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

Les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.

Article AUb 8

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

Non réglementé

Article AUb 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10

Hauteur maximum des constructions

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

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

Dans le secteur AUb1, la hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 m**.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article AUb 11

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

Se reporter au Titre 6.

Article AUb 12

Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

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

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 normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usage de bureaux

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² dédiée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUb 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- b) Les aires de stationnement*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Article AUb 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUb 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article AUb16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend :

- **un secteur As** inconstructible à protéger en raison de son intérêt agronomique. Il s'agit des secteurs concernés par une Appellation d'Origine Contrôlée viticole.
- **un secteur Aco** inconstructible, correspondant aux espaces agricoles à forts enjeux environnementaux (zone Natura 2000, ZNIEFF de type I, Site d'intérêt Patrimonial, Corridor écologique).
- **Un secteur Asco** inconstructible correspondant aux secteurs concernés à la fois par une Appellation d'Origine Contrôlée viticole et à la fois par des espaces à forts enjeux environnementaux.
- **un secteur Azh** inconstructible, correspondant aux zones humides, où toute nouvelle occupation du sol est interdite, y compris les affouillements et exhaussements de sols ;
- **un secteur Ap** lié au caractère patrimonial des groupements bâtis (vieux hameaux de La Chapelle et de Bois Prieur). Ces bâtiments sont protégés **au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, et sont soumis à des règles d'aspect extérieur des constructions spécifiques (article 11). Leur démolition éventuelle est subordonnée à l'obtention d'un **permis de démolir**

La zone A est en partie concernée par les zones rouge et bleue du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations du Rhône.

La zone A est traversée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité : ligne aérienne 400kV – Coulange – Pivoz-Cordier 1 et 2 ; ligne aérienne 63kV Bessey – Champ-Rolland 1 ; ligne aérienne 63kV Bessey – Limony – Gampaloup 1

La zone A est en partie incluse dans les périmètres de protection immédiate (s1), rapprochée (s2) et éloignée (s3) des puits de captage d'eau potable de Charreton et de Champcallot protégés par arrêté préfectoral n° 2000-509 et n°2000-510 du 18 décembre 2000.

Enfin, la zone A est, en partie, située dans la zone de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire (indice pi).

Au sein de la zone A, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone A, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toute construction neuve dans les secteurs As, Aco, Asco et Azh
- Les exhaussements et affouillements de sols dans les secteurs Azh
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2 ou qui ne tiennent pas compte des dispositions incluses dans le règlement du PPRI du Rhône et dans les arrêtés préfectoraux de protection des captages.

Article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception du secteur Azh et de tenir compte des dispositions relatives au PPRI du Rhône :

- a) **Les travaux suivants** concernant **les constructions à usage d'habitation (hors annexes)** existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux.
 - **L'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol*, dans la limite de 30% maximum d'emprise au sol* de la construction existante, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas **200 m²**.
 - **Les annexes*** lorsqu'elles sont liées aux habitations, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
 - **Les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- b) Les **installations de tourisme à la ferme** complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants et de caractère.
- c) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- d) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* , sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- e) **Les installations photovoltaïques au sol** à conditions d'être implantées sur des friches industrielles, des décharges ou des délaissés de route.

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Aco, As, Asco, Ap et Azh, et de tenir compte des dispositions relatives au PPRI du Rhône :

- a) **Les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ou coopératives d'utilisation du matériel agricole**
- b) **Les constructions à usage d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de **200 m²** de surface de plancher*.
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

3-1 Accès* :

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

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

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

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

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article A4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées préalablement traitées sont évacuées en priorité par le sol en place. Selon la nature du terrain et des résultats de perméabilité, les eaux usées traitées peuvent éventuellement être rejetées vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d'eaux pluviales) après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. La réalisation d'une étude de faisabilité à la parcelle est obligatoire.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. Elle peut se faire via une tranchée d'infiltration ou rejetée dans un fossé ou un réseau d'eaux pluviales sous réserve de l'accord du Maître d'Ouvrage concerné.

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

L'avis conforme du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est obligatoirement requis avant autorisation du dispositif.

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

Dans le secteur repéré par des hachures oranges sur le document graphique, les infiltrations des eaux dans le sol sont interdites.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

4-2-4 Dispositions particulières

Au sein de la zone d'aléa moyen de glissement de terrain, matérialisée par des hachures orange sur le document graphique (pièce n°04-1), les rejets d'eaux par infiltration dans le sol sont à proscrire

Article A5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

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

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-3 Règle d'implantation particulière

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

- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règle d'implantation générale

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

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-4 Règle d'implantation particulière

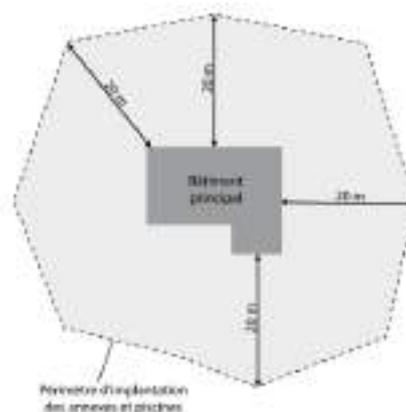
Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article A 8

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

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



Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10

Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 m** pour les bâtiments d'activités agricoles et **9 m** pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des annexes* est limitée à **4 m (un niveau)**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article A11

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

Se reporter au titre 6.

Article A12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minimales suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

Article A13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les constructions autorisées dans la zone seront accompagnées par des espaces végétalisés adaptés.

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article A16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

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

ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison:

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

Elle comprend 6 secteurs correspondant à un règlement particulier :

- Le secteur **Nco** inconstructible, correspondant aux espaces naturels à forts enjeux environnementaux et s'inscrivant dans la trame verte et bleue de la commune ;
- Le secteur **Nzh**, inconstructible, correspondant aux zones humides, où toute nouvelle occupation du sol est interdite, y compris les affouillements et exhaussements de sols ;
- Le secteur **NL** lié à des activités de loisirs ou de sport et correspondant aux équipements collectifs où certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises sous conditions ;
- Le secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins situés dans le cœur du vieux bourg
- Le secteur **Nf** correspondant à l'emprise du fleuve

La zone N est en partie concernée par les zones rouge et bleue du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations du Rhône.

La zone N est traversée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité : ligne aérienne 400kV – Coulange – Pivoz-Cordier 1 et 2 ; ligne aérienne 63kV Bessey – Champ-Rolland 1 ; ligne aérienne 63kV Bessey – Limony – Gampaloup 1

La zone N est en partie incluse dans les périmètres rapprochés (s2) et éloignés (s3) de protection des puits de captage d'eau potable de Charreton et de Champcalot protégés par arrêté préfectoral n° 2000-509 et n°2000-510 du 18 décembre 2000.

Enfin, la zone N est, en partie, située dans la zone de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire (indice pi).

Au sein de la zone A, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

Au sein de la zone A, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2017

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a)** Les **constructions neuves** à usage:
- agricole,
 - d'habitation,
 - de bureau,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - commerce
 - de stationnement,
 - d'annexe (à l'exception des secteurs NL et Nj)
 - de piscines (à l'exception des secteurs NL et Nj)
- b)** Les **exhaussements et affouillements de sol*** dans le secteur Nzh.
- c)** Les **extensions des constructions existantes** à l'exception de celles autorisées à l'article N2
- d)** Le **camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs* (à l'exception du secteur NL)
- e)** Les **autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
- les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public (**à l'exception du secteur NL**)
 - les aires de stationnement* ouvertes au public (**à l'exception du secteur NL**)
- f)** L'ouverture de **carrières**
- g)** Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article N2 ou qui ne tiennent pas compte des dispositions incluses dans le règlement du PPRI du Rhône.

Article N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Sont admis sous conditions :**Sous réserve d'être situés en zone N à l'exception du secteur Nzh**

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- b) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* , sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- c) **Les installations photovoltaïques au sol** à conditions d'être implantées sur des friches industrielles, des décharges ou des délaissés de route.
- d) **Les travaux, constructions et installations** nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordés par l'Etat au concessionnaire.

Sous réserve d'être situés dans la zone N à l'exception des secteurs Ni, Nf et Nzh

- a) **les travaux suivants** concernant **les constructions à usage d'habitation** existantes (hors annexes) à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², sont autorisés :
 - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux.
 - **L'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol*, dans la limite de 30% maximum d'emprise au sol* de la construction existante, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas **200 m²**.
 - **Les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
 - **Les piscines** sous réserve qu'elles s'inscrivent en extension* de la construction existante.

Sous réserve d'être situés dans le secteur NL

- a) **Les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes** sous réserve d'être liées à des activités de loisirs et de sports et de ne pas excéder 100 m² d'emprise au sol* totale après travaux
- b) **les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif*** sous réserve d'être liées à des activités de loisirs et de sports ainsi qu'aux activités nautiques et fluviales

Article N3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

3-1 Accès* :

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

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

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

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

3-2 Voirie* :

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

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

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

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

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

Article N4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées préalablement traitées sont évacuées en priorité par le sol en place. Selon la nature du terrain et des résultats de perméabilité, les eaux usées traitées peuvent éventuellement être rejetées vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d'eaux pluviales) après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. La réalisation d'une étude de faisabilité à la parcelle est obligatoire.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. Elle peut se faire via une tranchée d'infiltration ou rejetée dans un fossé ou un réseau d'eaux pluviales sous réserve de l'accord du Maître d'Ouvrage concerné.

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

L'avis conforme du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est obligatoirement requis avant autorisation du dispositif.

4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

6-2 Règle d'implantation générale

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

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-3 Règle d'implantation particulière

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

- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

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

7-2 Modalités de calcul du retrait

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

7-3 Règle d'implantation générale

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

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-4 Règle d'implantation particulière

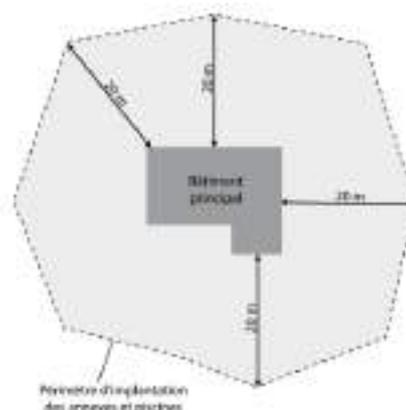
Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 8

Implantation des constructions sur une même propriété

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



Article N 9

Emprise au sol

Dans le secteur NL, l'emprise au sol est limitée à 1% de la surface du tènement.

Article N10

Hauteur maximum des constructions

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

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

La hauteur des annexes* est limitée à **4 m (un niveau)**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article N11

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

Se reporter au titre 6.

Article N 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les 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.

Article N 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

Les plantations devront être diversifiées et devront éviter les espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Article N 14

Coefficient d'Occupation du Sol*

Non réglementé

Article N15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article N16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ARTICLE 11

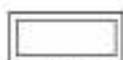
Commun à toutes les zones

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

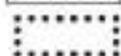
Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'article 11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/interdictions qui sont opposables et des recommandations qui ont valeur de simples conseils.

Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité. Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot «Exemple». Des encarts permettent d'identifier les prescriptions liées aux bâtiments patrimoniaux (encadré en trait plein) et les recommandations liées à la thermique du bâtiment (encadré en pointillés).



Prescriptions s'appliquant aux bâtiments et ensembles de bâtiments patrimoniaux



Recommandations concernant la thermique du bâtiment

1. INTÉGRATION AU SITE

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Exemple de construction de type «chalets» et madriers à assemblage croisé



Exemple d'architecture faisant office de signalétique

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial ou d'un ensemble patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment ou ensemble patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre

RECOMMANDATIONS

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

- 1- L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
- 2- Le gabarit et la forme des volumes
- 3- La forme et les couvertures des toitures
- 4- L'organisation et l'aspect des façades
- 5- Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

Parmi les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques ...

Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du document d'urbanisme conformément à l'article du Code de l'urbanisme y faisant référence.

2. ADAPTATION DU BÂTI A LA PENTE

2.1 Cas général

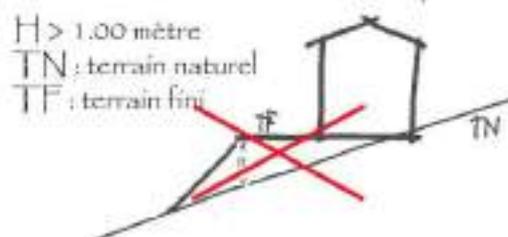
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.



Exemple de mouvement de sol proscrit



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement dans la pente naturelle des volumes qui la compose.

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m.

- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas excéder 2 mètres de haut et doivent être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.

2.2 Cas particulier des bâtiments agricoles de grande capacité en zone agricole (hors zone agricole, se référer au 2.1)

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti

- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour ce type de bâtiment, lorsqu'il y a création d'une plate-forme, support de son assiette, celle-ci est orientée de manière à prendre en compte au mieux la topographie des lieux et à minorer les terrassements.

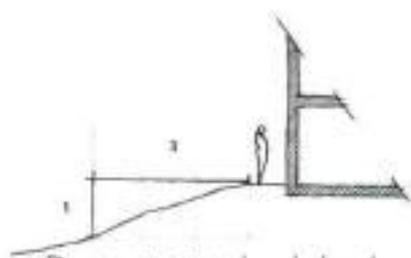
Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieur et les terres excédentaires doivent être évacuées.

La hauteur des talus visibles est portée à une hauteur maximale de 2 mètres.

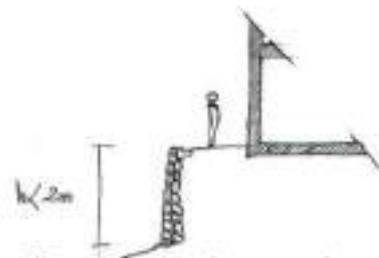
Les déblais-remblais sont, dans ce cas :

- limités par un mur de soutènement maçonné et enduit de teinte brun foncé, en gabion ou en pierres de pays ou ;
- régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales.

Toutefois, si la pente du terrain est supérieure à 15 %, la hauteur du déblai en amont est supérieure à la hauteur du remblai en aval.



Pente < 15 %, talus de l'ordre de 1 mètre pour 3 mètres

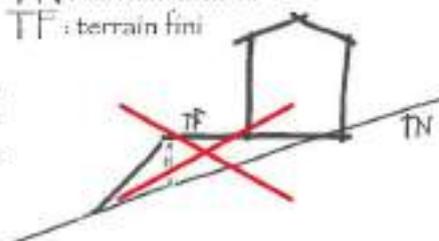


Pente > 15 %, hauteur du mur de soutènement < 2 mètres



Exemple de mouvement de sol proscrit

H > 2,00 mètres
TN : terrain naturel
TF : terrain fini



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

RECOMMANDATIONS

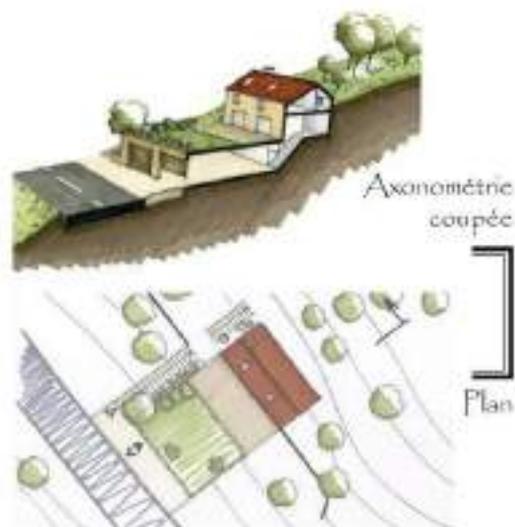
Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèlement aux courbes de niveau

- Positionnement du sens de faitage parallèlement à la pente naturelle du terrain

- Implantation des volumes bâtis le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue.

Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plates-formes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.

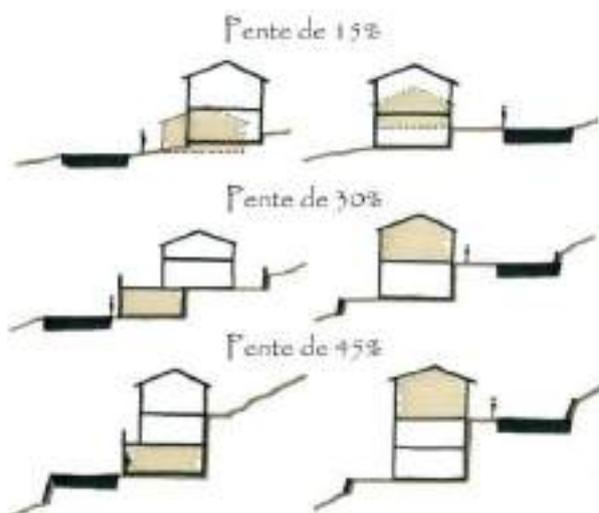


Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchi, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques qui, en aucun cas, ne pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente



Exemples d'insertions dans la pente avec la rue de desserte en haut ou en bas de la parcelle (garage en beige)

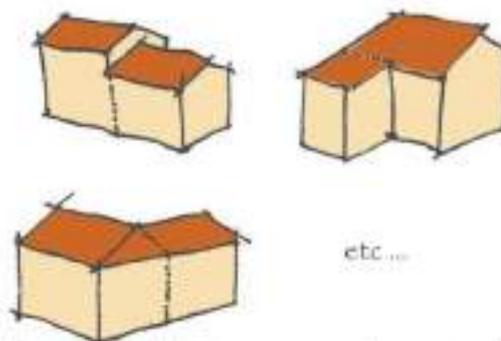
2. VOLUMES

a. La Forme

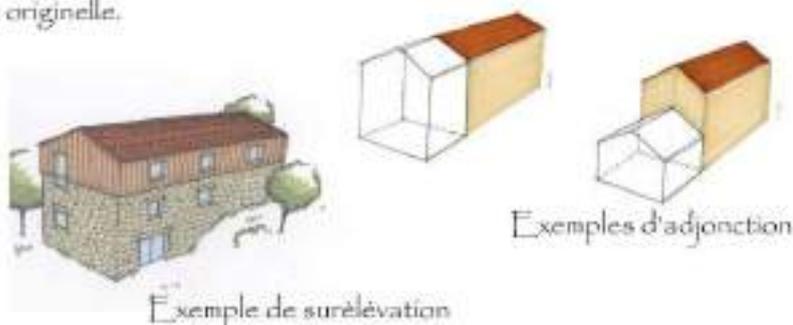
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.



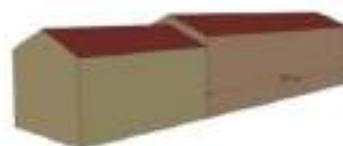
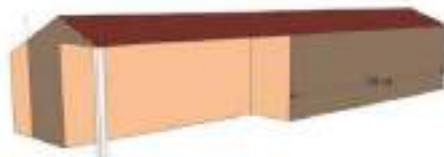
Exemples de bâtiments aux volumes simples



Exemple de surélévation

Exemples d'adjonction

Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.



Exemples de fractionnement en plusieurs volumes.

Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques (y compris agricoles)

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.



Exemples : habitation et activité, cohérence du traitement architectural

RECOMMANDATIONS

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptées à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. A ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-dessous).

Thermique du bâtiment : Un volume compact (avec un faible développement de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.



Exemple d'insertion en rupture par rapport au contexte



Exemple d'inscription en continuité par rapport au contexte

b. La toiture

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit
- Les éléments emblématiques en toiture.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle.

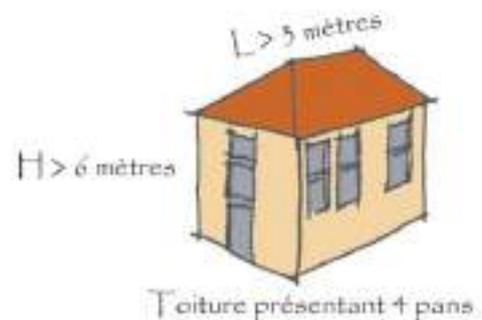
A l'exception des toitures-terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25% et 45% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.



Exemples d'ouvertures non intégrées à la pente du toit



Toiture présentant 4 pans

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-contre.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 45 %.

Les toitures-terrasses accessibles et aménagées, ou végétalisées ne sont autorisées que :

- sur des volumes annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes.



Exemple de volume annexe mitoyen et en jonction avec le terrain naturel

Les couvertures des toitures sont constituées :

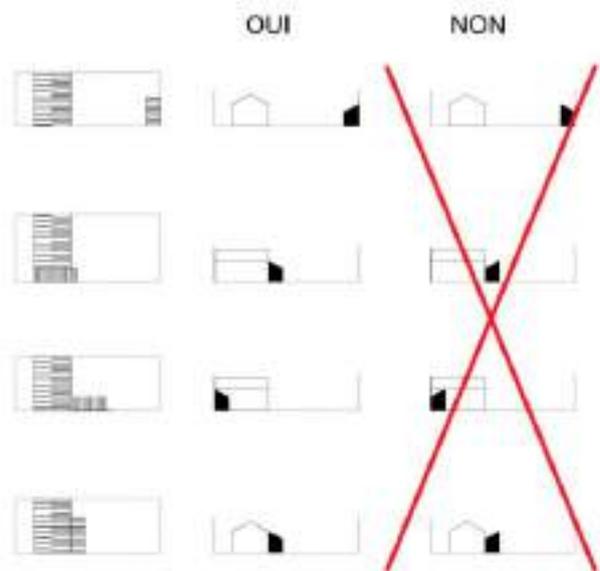
- de tuiles «canal» ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé ou vieux toit
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloniettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².



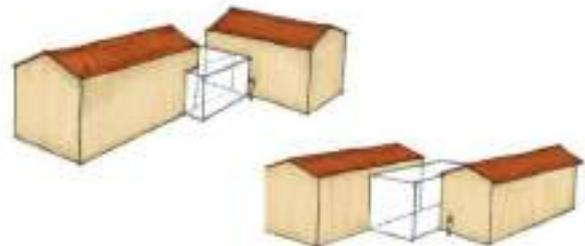
Exemple de gloniette
(© Anne Micol - l'inf'lat)



Toiture une pente accolée ou implantée en limite



Exemples de toitures à un pan pour une construction accolée à un volume principal



Exemples de volume de jonction entre bâtiments



Couleurs et revêtements autorisés en couverture

Cas particulier des bâtiments et ensembles patrimoniaux

Afin de conserver les caractéristiques du bâtiment (formes, volumes, façades, percements ...), les extensions doivent être envisagées selon les exemples ci-contre :

1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faitage de l'extension est de 1 mètre au moins.

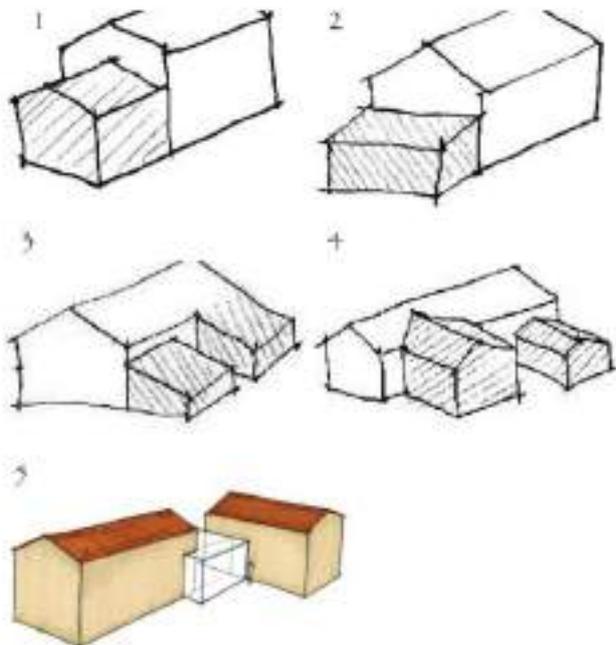
3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins sous l'égout de toiture.

4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.

5. En cas d'impossibilité technique à réaliser une extension selon les exemples 1, 2, 3 et 4, les toitures terrasses accessibles et aménagées, les toitures terrasses végétalisées ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale ;
- en jonction immédiate avec le terrain naturel ;
- sur des bâtiments de jonction entre deux volumes.

Ceci à condition que le volume concerné présente des dimensions inférieures à 4 mètres.



Exemples d'extensions de bâtiments patrimoniaux

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ou le respect du style architectural d'origine, ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures existantes.

Dans tous les cas, une cohérence est à rechercher en ce qui concerne leur inclinaison,

Les toitures en shed présentant un intérêt patrimonial sont maintenues et remises en état.



Exemple de toiture «typique»



Exemple de toiture en shed

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou les équipements neufs

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45 %) sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel.

Dans ce cas elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons gris, bruns ou rouge tuile.

RECOMMANDATIONS

Un bâtiment annexe mitoyen est un bâtiment dont le volume est moins important en emprise au sol et en hauteur à l'égout que le bâtiment auquel il se rattache.

Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de la composition globale des façades.

Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faitage, hauteurs des toitures-terrasses...). Dans le cas où aucune cote d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.

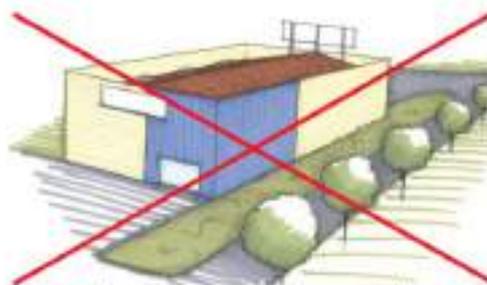
Concernant les toitures-terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.

La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation du CO₂ et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.

Toutes les précautions de mise en oeuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.

Il existe trois types de toitures végétalisées :

- les toitures extensives
- les toitures semi-intensives
- les toitures intensives.



Les bâtiments de type «boîtes à chaussures» sont proscrits



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de bourg



Exemples d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de zone d'activité



Exemple de toiture-terrasse végétalisée et bacs pré-cultivés

| Type de toiture | Extensive | Semi-intensive | Intensive |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pente de la toiture | 0 à 20 %, jusqu'à 45 % si aménagements spéciaux | 0 à 20 % | 0 à 5 % |
| Épaisseur de substrat | Faible : 3 à 14 cm | Moyenne : 12 à 30 cm | Épaisse : 30 cm à 2 m |
| Type de végétation | Limitée : sédum, mousses et graminées | Variée : sédum, mousse, graminées, arbrisseaux, plantes basses, gazon ... | Très variée, proche d'un jardin : plantes à fleurs ou à feuillage, graminées, petits arbustes, arbres etc ... |
| Entretien | Arrosage lors de la plantation et en cas de sécheresse | Arrosage indispensable ; Taille des arbustes peut aussi être nécessaire | Identique à l'entretien d'un jardin (arrosage, irrigation, taille ...) |
| Intérêt écologique | Peu d'intérêt | Intéressante | Très intéressante |

La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :

- la variété des hauteurs de végétation
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
- la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différenciées.

Sources : <http://www.biodiversiteetbat.fr>

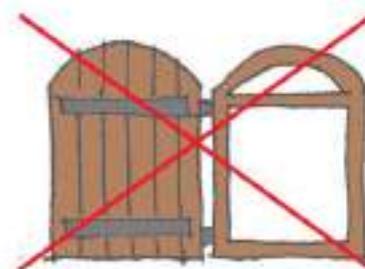
3. FAÇADES

a. Les ouvertures

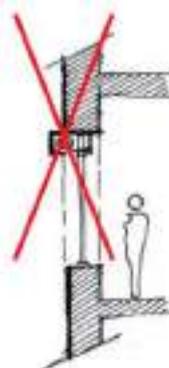
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les linteaux cintrés
- Les volets rabattus avec parties cintrées
- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade.



Linteaux cintrés et volets rabattus avec parties cintrées



Caisson de volet roulant en saillie

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur, dans une proportion de 1,2. Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.

Des proportions d'ouvertures différentes des prescriptions communes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.

Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Toutes les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres, galeries, avancées de toiture, terrasses couvertes, préaux) doivent être constituées d'un linteau droit.

Les petites ouvertures du type œil-de-bœuf, jour de souffrance ne sont autorisées que dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.

La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).

Cas particulier des bâtiments existants

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Cas particulier des bâtiments patrimoniaux

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

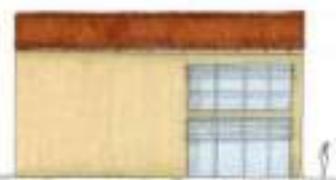
Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.



Exemples de composition de façade classique



Exemples de composition de façade contemporaine



Exemple de grande ouverture favorisant l'apport solaire passif



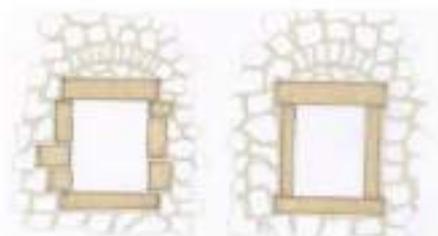
Linteaux cintrés



Linteaux droits



Exemple de traitement d'ouvertures permettant de conserver la verticalité du percement



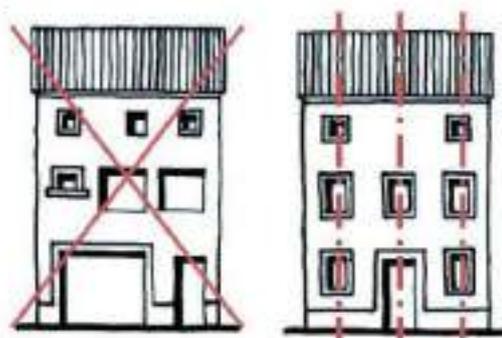
Exemple de jambages et linteaux en pierre ou en bois

La taille, le traitement et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenus sauf à en justifier l'incapacité technique.

Les dimensions des ouvertures doivent être différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent; plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.

Toutefois, des dimensions différentes peuvent être envisagées à condition que les dimensions et les proportions de ces ouvertures aient pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Les caissons des volets roulants, s'ils doivent être installés, ne seront pas en saillie et seront dissimulés, s'ils sont à l'extérieur, derrière un lambrequin de confection simple et de teinte conforme au nuancier communal concernant les menuiseries.



Exemples :
Façade déstructurée

Cohérence d'aspect sur la globalité de la façade



Exemples de percements dans l'existant : différents traitements architecturaux possibles

RECOMMANDATIONS

L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

- socle / rez-de-chaussée
- étage(s)
- couronnement (attique éventuel, volume de toiture, ...)

D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mises en œuvre sur le territoire du Parc (ex: briques) et peuvent être utilisées dans le cadre de réhabilitations.

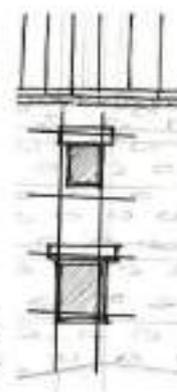
Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).



Couronnement

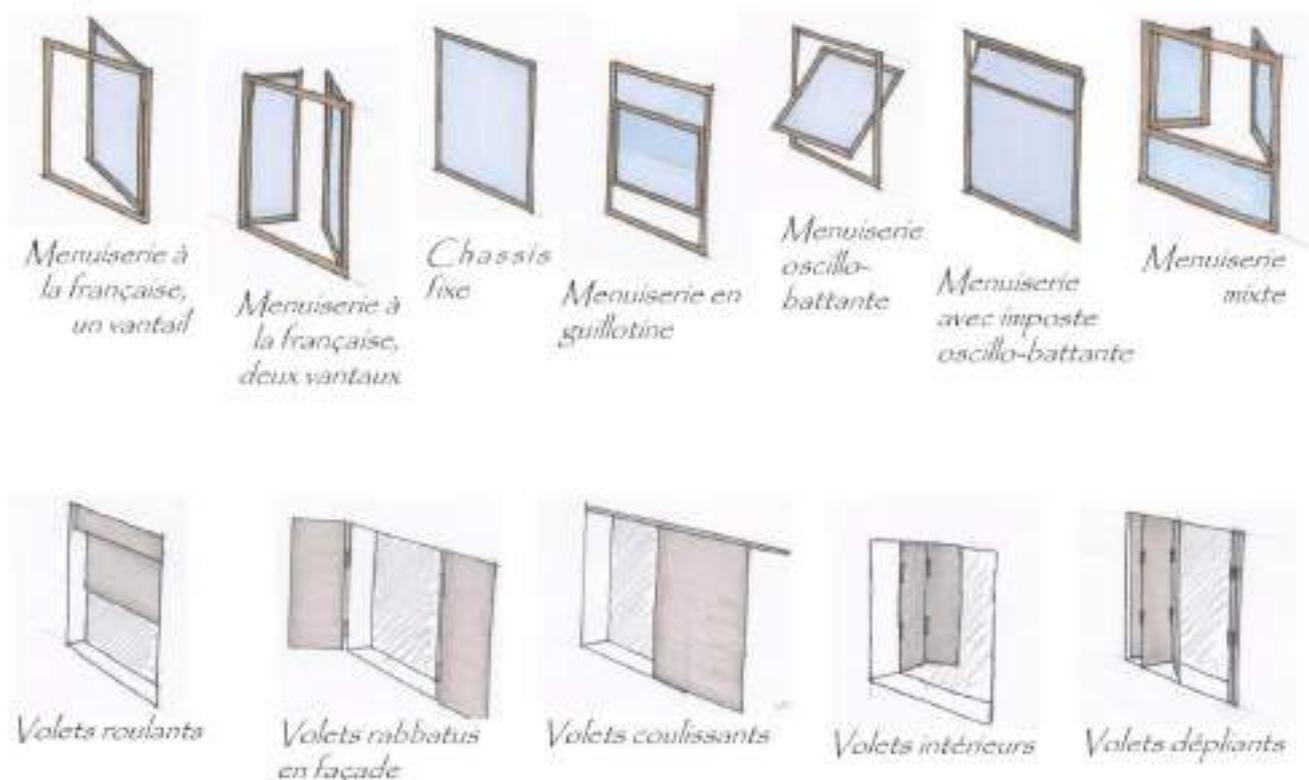
Étages

Rez-de-chaussée
Exemple



Exemple d'ordonnement d'une façade

Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.



Exemples de différents types d'ouvrants et d'occultants

Thermique du bâtiment : D'une manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont plus polluantes et moins performantes (même avec rupture de ponts thermiques) que les menuiseries bois. De même, les volets en plastique sont déconseillés dès lors qu'ils ne correspondent pas à la caractéristique de l'article R-111-30 issu de l'article L-111-6-2 de la Lcs du Grenelle de l'environnement.

b. Les éléments extérieurs

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

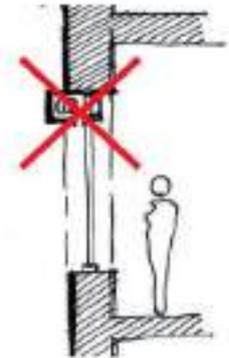
- Les caissons de volet faisant saillie en façade.
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes
- Les gaines de cheminées en saillie et en façade.
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Épis de faitage



Cheminée en façade.



Volets roulants en saillie

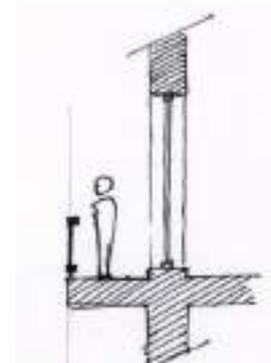
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.



Garde-corps sous plusieurs plans



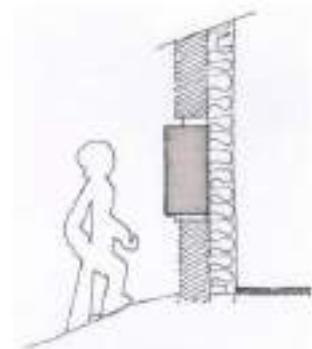
Garde-corps sur un seul plan



Exemple d'intégration d'éléments techniques



Élément non intégré à la façade



Élément intégré à la façade

RECOMMANDATIONS

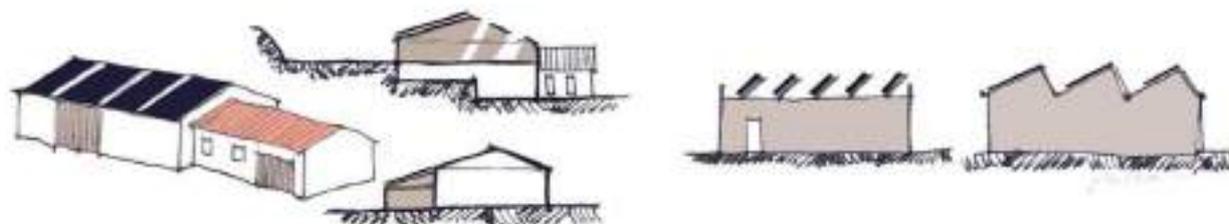
Concernant les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation ...



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil ... Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemples d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation du Code de l'Environnement relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes.

Leur installation est soumise à Demande d'autorisation au titre du Code de l'environnement.



Exemple d'enseigne qualitative en lettres découpées

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleil peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade.

Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types : fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.

Les pare-soleil fixes verticaux (rodents ou plans verticaux) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénithaux, du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontal et vertical (loggia).



Exemple de loggia



Exemple de lames orientées fixes



Exemple de débord de toiture



Exemple de débord de toiture et lames fixes

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles : volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables...

L'utilisation de la végétation environnante permet de moduler la protection solaire en fonction des saisons (treillis, pergolas végétalisés, arbres à haut jet avec des feuilles caduques...).



Exemple de lames orientables mobiles

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Olivier

c. Les revêtements, les couleurs, les textures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Le bardage métallique ou composite sur les maisons d'habitation
- Les matériaux brillants
- Les imitations et faux appareillages de matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les enduits à finition grossière

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits grattés fin et moyen, brossés, lavés, talochés.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans la palette page suivante.

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la palette ci-contre selon les références suivantes :

Blanc : proche du RAL 9010

Beige : proche du RAL 1013, 1014, 1015

Gris anthracite : proche du RAL 7016

Bleu, bleu pâle : proche du RAL 5000, 5014

Rouge foncé, lie de vin : proche du RAL 3005

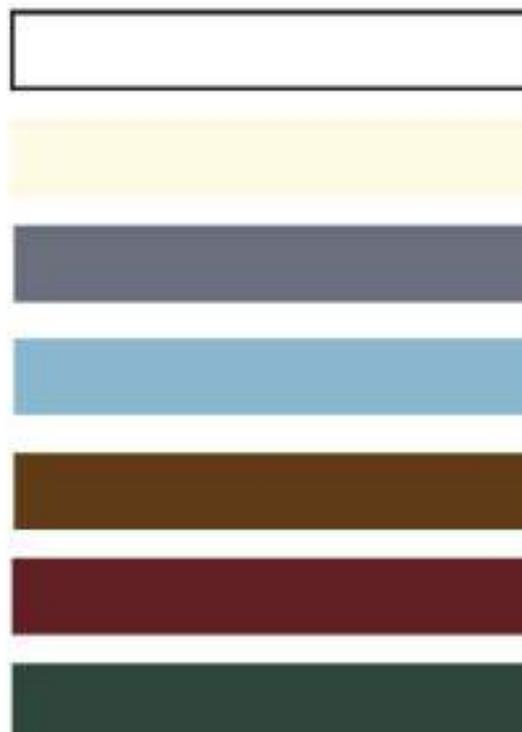
Vert foncé : proche du RAL 6005, 6028

Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois)

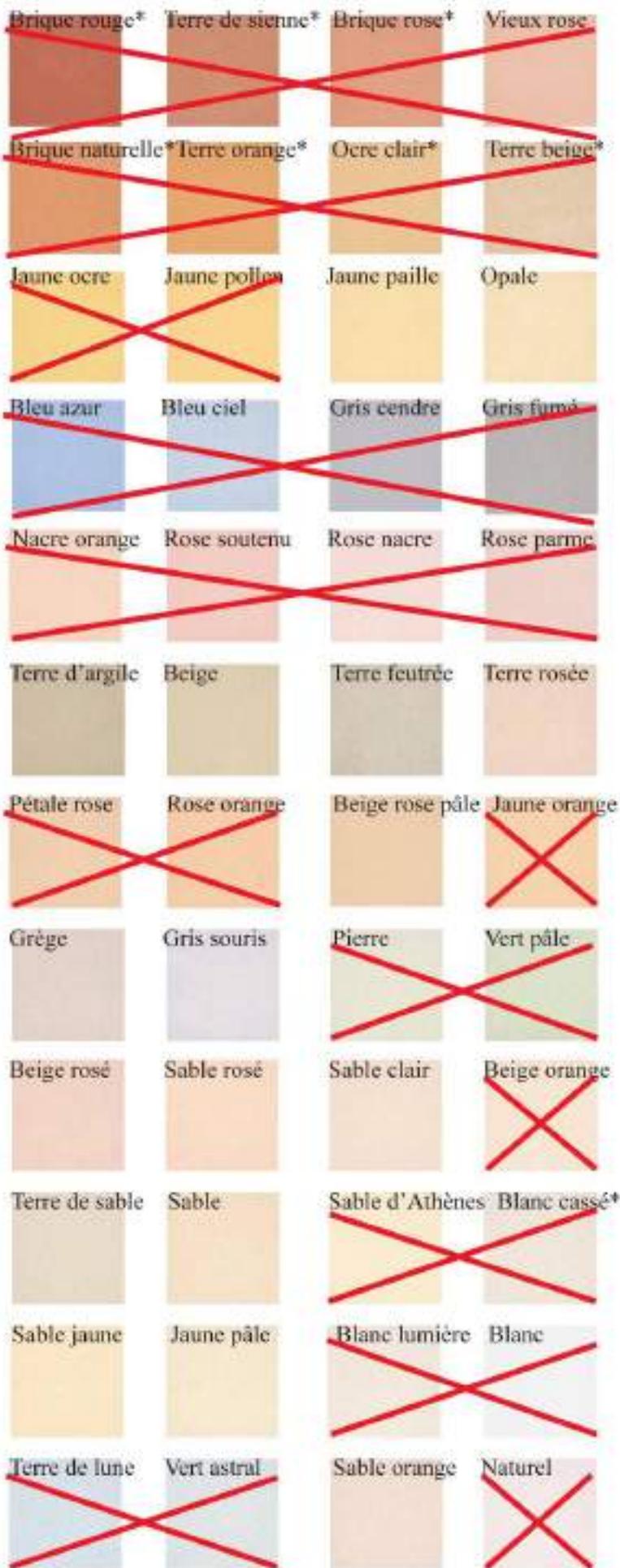


Exemple non exhaustif
de bardages en bois possibles.

*Une orientation verticale du bardage
permet une patine homogène du bois et
évite un vieillissement prématuré.*



Palette de couleurs de menuiseries :
nuancier communal



Palette de couleurs de façades :
nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en
mairie pour le choix des teintes)

Au sein du hameau de Tupin,
à l'identité rhodanienne, sont
autorisées pour les constructions
à usage d'habitation, en plus, les
couleurs suivantes et marquées par
un astérisque :

Brique rouge, Terre de sienne,
Brique rose, Brique naturelle, Terre
orange, Ocre clair, Terre beige,
Blanc cassé

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Cas particulier des bâtiments et ensembles de bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Dans la mesure du possible, les appareillages en pierre seront remis à vue. Le rejointoiment sera réalisé à base d'un mortier de chaux et aura l'aspect d'un rejointoiment à «pierres vues».

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques (y compris agricoles) ou d'équipement

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades et qu'il ne présente pas de brillance.

RECOMMANDATIONS

Les références du nuancier ci-avant correspondent à une palette de couleur disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat.

Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix retenu.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables ... à faible énergie grise.

On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois...).

En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.

On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois «cultivé», sans traitement chimique...).

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.

L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandé pour les bâtiments d'activités.

Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroit une rue ou un trottoir handicapant la circulation de véhicules et de piéton (<1.40m).

4. LES ABORDS

a. Les clôtures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques et persistantes.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

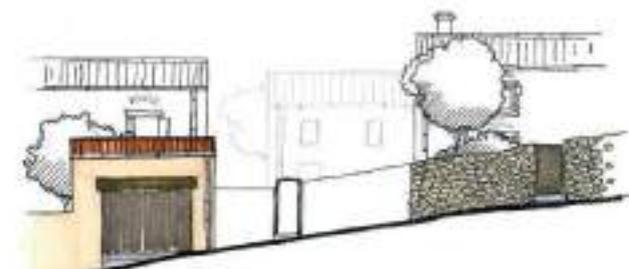
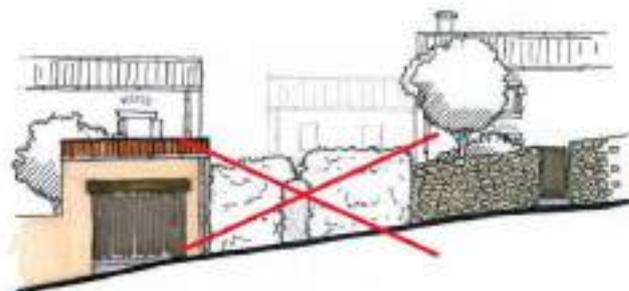
- d'un mur plein en pierre locale, coulé en place ou enduit d'une teinte foncée, brun, gris-brun d'une hauteur maximale de 1,80 m
- ou d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) d'une hauteur maximale de 1,80 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m de teinte foncée (gris ou brun) éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie.

Une hauteur différente peut être prescrite pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



Mur plein (h < 1,80m) Mur bahut Clôture ajourée bois



Dans le bourg ou dans un hameau, la continuité avec les clôtures alentours est recherchée



A l'extérieur du bourg, la continuité avec les clôtures alentour, plus discrète, est recherchée

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

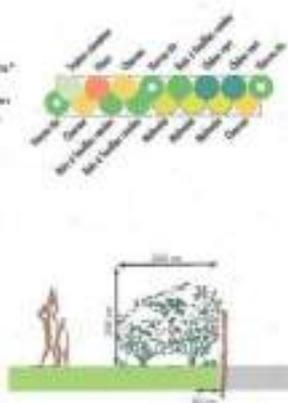
Certaines espèces comme le *Buddleia* (arbre aux papillons) ou l'*Erable negundo* sont envahissantes. Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

5. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES AUTRES CONSTRUCTIONS

belle et efficace

Haie semi-persistante
(exemple d'un modèle de 10 m)
Ce mélange de végétaux persistants et saisonniers* non permis de conserver les qualités esthétiques et écologiques d'une haie épaisse et variée, tout en l'assurant d'un bon nivellement toute l'année.

* Le cas d'une parcelle dans les hautes terres permet de privilégier une haie diversifiée en leur regard.



Exemples de haie brise-vue :

classique ou plus originale

Haie persistante étroite
(exemple d'un modèle de 10 m)
Sur le modèle des haies étroites les plus classiques, cette proposition intègre des végétaux persistants équilibrés et résistants. La plantation d'une seule espèce ne doit s'appliquer qu'à de très petits formats (type pinetier d'ornement) ou le contraire est recommandable.



Source : *Ferme de (bien) Planter !* (Conseil général du Rhin)

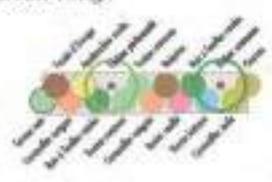
Exemple de haie brise-vent

la haie brise-vent

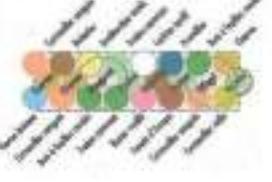
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent, à condition de disposer d'un peu de place et de respecter quelques précautions lors de la plantation.

L'épaisseur d'une haie brise-vent est primordiale. En effet, les premiers végétaux face au vent vont voir leur croissance limitée par le stress hydrique, mais vont protéger la seconde ligne. Une haie brise-vent peut être stabilisée sur deux ou trois rangs.

haie sur deux rangs



haie sur trois rangs



Ambrosie

Certaines espèces sont très allergisantes comme l'*Ambrosie*. Elle pousse «naturellement» sur les remblais, les bords de route ... Elle doit être éliminée avant qu'elle ne fleurisse par arrachage ou par fauchage ou par l'installation de plantes concurrentes non allergisantes (trèfle, luzerne ...).

| Haie d'agrément | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Une haie aux essences variées agrmente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété. | |
| Cornouiller sanguin Viome lantane Buis à feuilles rondes Cornouiller mâle Jasmin d'hiver Boule de neige Rosier multiflore | Troène commun Amélanchier Lilas commun Seringat Lilas blanc Viome-tin |
| Haie brise-vue | |
| Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie. | |
| Viome-tin Charme Buis à feuilles rondes Mahonia Chêne vert | Houx commun Troène commun Chalef argenté Chevrefeuille du Japon |
| Haie brise-vent | |
| Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. La haie est un moyen efficace de se protéger du vent. | |
| Sureau noir Cornouiller sanguin Buis à feuiller rondes Troène commun Rosier rouillé Charme Prunellier Cerisier tardif | Viome lantane Cornouiller mâle Fusain d'Europe Amélanchier ovalis Chêne pédonculé Noisetier Frêne commun |
| Haie fruitière | |
| Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être "productive" | |
| <u>Haie buissonnante à petits fruits</u> Prunellier Groseiller Rosier rouillé Cassissier Groseiller à maquereaux | Cerisier tardif Cornouiller mâle Viome-tin Néflier Cornouiller sanguin |
| <u>Haie taillée garnie d'arbres fruitiers</u> Rosier rugueux Fusain d'Europe Viome lantane Prunier Groseiller à maquereaux Amélanchier ovalis | Néflier Cornouiller mâle Buis à feuilles rondes Erable champêtre Cerisier tardif Viome-tin |

Liste des espèces végétales locales préconisées

Cas particulier des annexes

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

Cas particulier des tunnels agricoles

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- L'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments répertorié comme ayant valeur de patrimoine.
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'1 mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les tunnels agricoles devront être adaptés à la pente naturelle des terrains par encastrement.

- Si la pente est inférieure à 15 %, les talus créés devront être plantés et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m (1 mètre en vertical pour 3 mètres en horizontal).
- Si la pente est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne devront pas dépasser 2 mètres de haut et devront être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou maçonnerie enduite d'une teinte foncée proche de celle de la pierre locale.

Les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer, sauf pour les serres de production recouvertes de matériaux transparents.

Les couleurs des matériaux apparents seront en harmonie avec le fond général du paysage : gris ou brun foncé exclusivement.



Exemple de tunnel agricole intégré de teinte grise et bardage bois

Cas particulier des autres constructions

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les dépôts à ciel ouvert,

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,50 m.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades.

Les containers à déchets devront être protégés par une haie plantée d'essences locales ou une clôture ajourée en bois.

Les habitations légères de loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'habitation.

Les abris de piscine seront constitués de menuiseries en bois ou en matériaux de teinte sombre, grise ou brune.



Ex: Tunnel agricole sur une plateforme en déblai, adossé à une haie plantée



Ex: Tunnel agricole adossé à une haie ou à un boisement existant



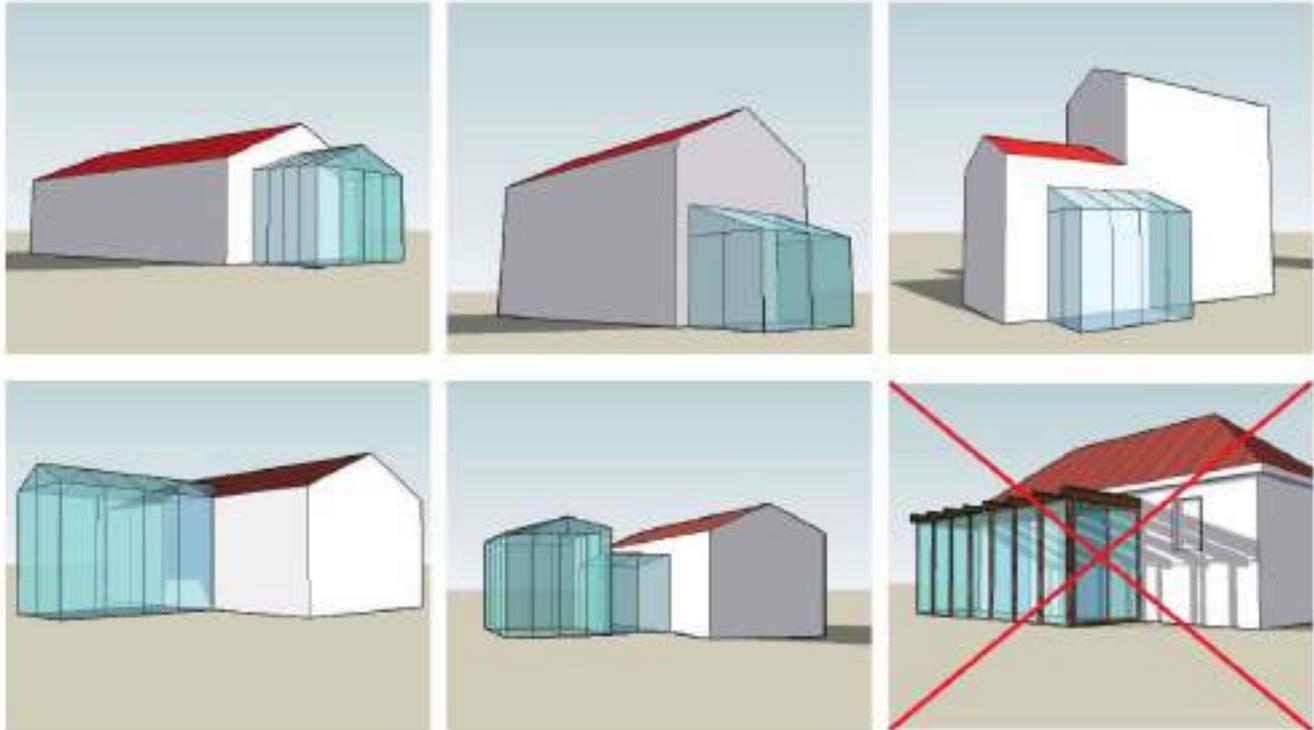
Exemple de traitement d'un transformateur électrique à privilégier



Exemple de local pour poubelles

Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades exceptées les règles concernant les ouvertures.

La teinte des menuiseries sera conforme au nuancier communal.



Exemples de conception de vérandas

Thermique du bâtiment : La véranda peut servir de serre solaire. La serre solaire est un volume vitré capteur. La serre est habitable ou non. Elle est séparée par un mur et peut communiquer avec le logement par des fenêtres, des portes ... Elle réchauffe l'air du logement en hiver et favorise la ventilation l'été.

En hiver, l'air réchauffé dans la serre par les apports solaires pénètre directement dans le logement. Puis, la nuit, les parois à forte inertie (paroi maçonnée) du mur du fond de la serre transmettent lentement la chaleur accumulée pendant le jour vers l'intérieur.

En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage. La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement.

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JF Oliva

Titre 7 - Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

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

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

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

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

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

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

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

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

Changement de destination

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

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

Clôture

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

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

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

Constructions à usage d'activité économique

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

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

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

Constructions à usage artisanal

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

Constructions à usage de bureaux

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;

Constructions à usage de commerce

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux commerciaux attachés à une autre destination (ex : artisanale ou industrielle) doivent dépasser un tiers de la surface de plancher totale

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

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

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui 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.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

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

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

Entrepôt

Locaux où sont placés, temporairement, des marchandises en dépôt. Les locaux de stockage liés directement à une activité industrielle, artisanales, agricole ou commerciale ne sont pas considérés comme entrepôt.

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

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

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

Hauteur

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

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

Impasse

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

Logement locatif abordable

La notion de logement locatif abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyer maîtrisé
- Logements en accession aidée à la propriété
- Logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, non médicalisés, mais disposant d'une offre de service en accompagnement (gardiennage, permanences médico-sociales, services et commerces ambulants, service de restauration ou de livraison de repas, activités de loisirs...)

Opérations d'aménagement ou de construction

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

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y

compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parcs d'attractions

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

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

Réfection

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

Stationnement de caravanes

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

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

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

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

Surface de plancher

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

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

Surface de vente

La surface de vente permet de mesurer en m² la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

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

Voirie

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

Volume

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