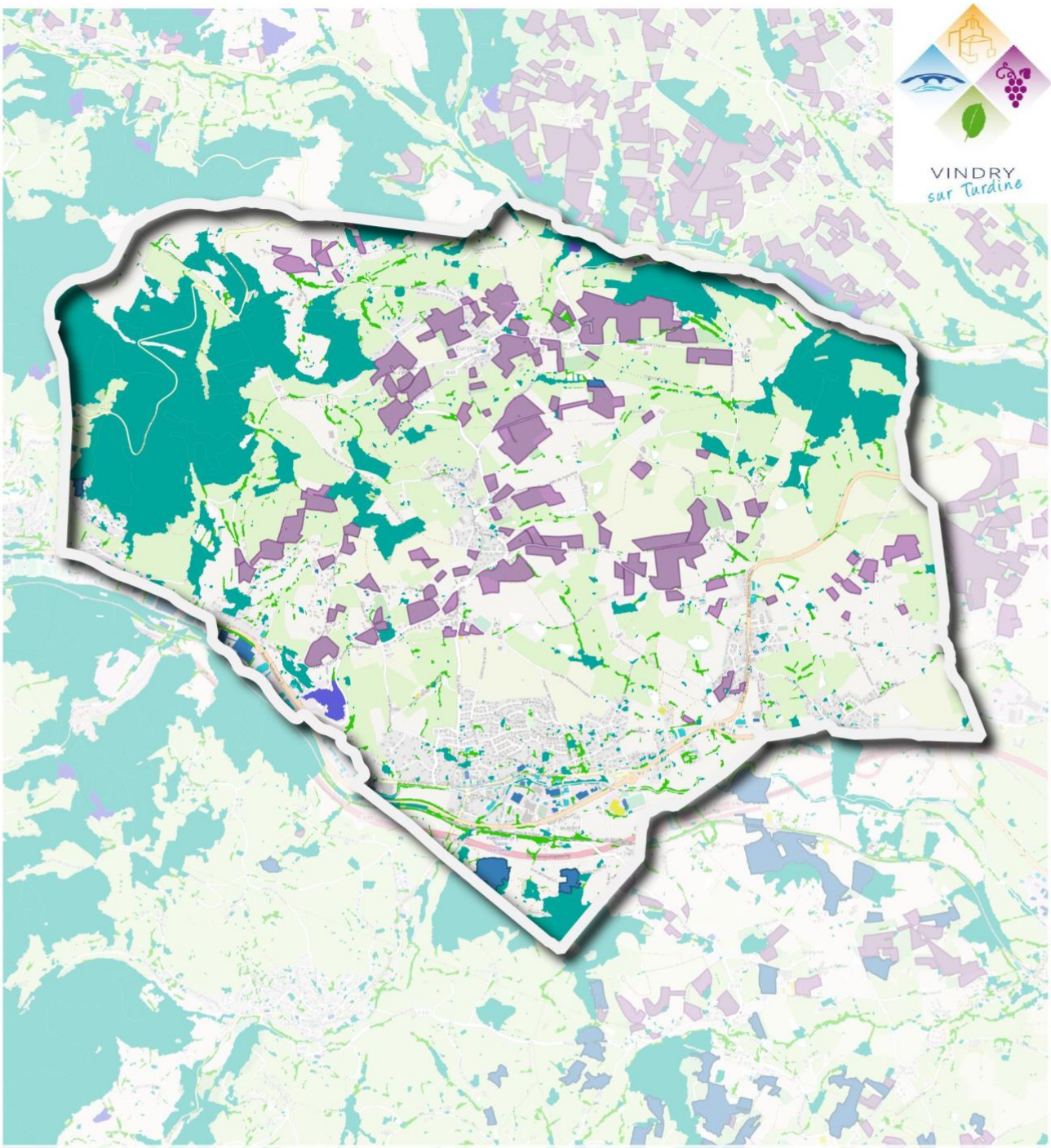


Vindry-Sur-Turdine

Règlement du Plan Local d'Urbanisme
Secteur de LES OLMES

Approuvé le 14.12.2021

Sommaire

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Article 1 - Champ d'application territoriale 3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols 3
Article 3 - Division du territoire en zones 4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique 5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles 5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : 5
Article 7 – Droit de préemption urbain : 5
Article 8 – Risques technologiques et nuisances : 6
Article 9 – Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme 8
Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes 10
Article 11 - Définitions 11
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits 20

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 21
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua 22
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 29
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui 34
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up 39

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 44
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa 45
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi 53
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUiz 58
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe 63

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 67
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 67

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 74
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 74

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) 79

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151 et suivants et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Les Olmes

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24. (Codification au 15/12/16)

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les espaces naturels sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les ZPPAUP transformées en sites patrimoniaux remarquables, en application de l'article 112 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine), les participations exigibles des constructeurs.

- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1, L102-2 et L.102-3 du Code de l'Urbanisme.

- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme.

- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, 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.

Zones à urbaniser

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

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

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

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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.

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme (recodifiés aux L113-1, L113-2, L113-3, L113-4 et R113-8).

- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- le report des zones inondables

- le classement sonore des infrastructures terrestres,

- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Article L152-3

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

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune n'est concernée que par la zone blanche du PPRI Brévenne-Turdine.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

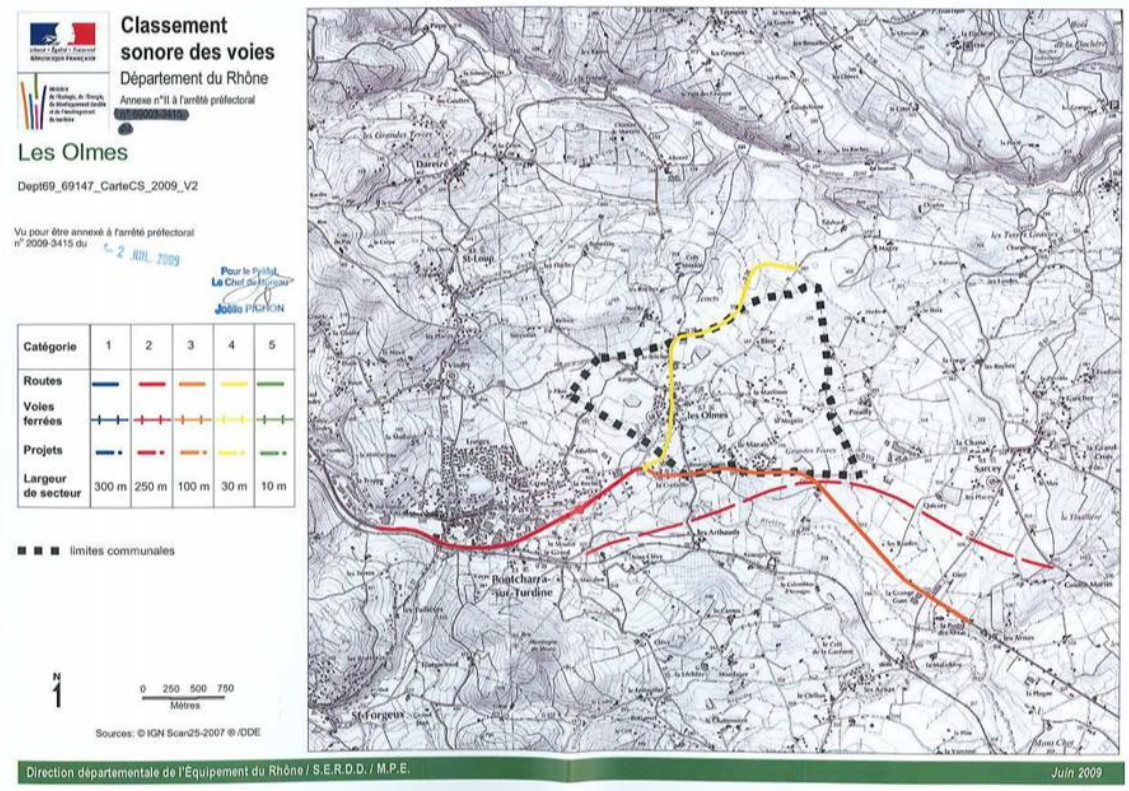
Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 8 – Risques technologiques et nuisances :

Classement sonore des infrastructures terrestres

L'arrêté préfectoral n° 2009-3415 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe la RD338 en catégorie 4 et la RN7 en catégorie 2.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectes par le bruit mentionnes à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 a R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 a R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.



La commune est concernée par la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz qui imposent certaines protections.

Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majeur retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs (ou IRE), le maire devra informer le transporteur, des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone des dangers graves (ou PEL), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves (ou ELS), la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite. De plus la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur est interdite.

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

Article 9 – Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

En référence aux articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Les Olmes, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de bâtiments de qualité patrimoniale.

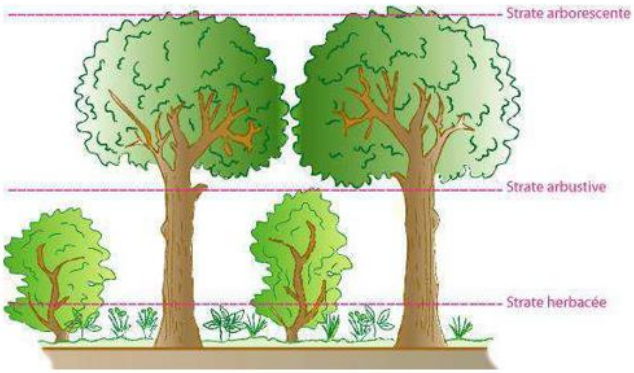
Pour les haies :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre des articles L.151-19 et 23 une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».

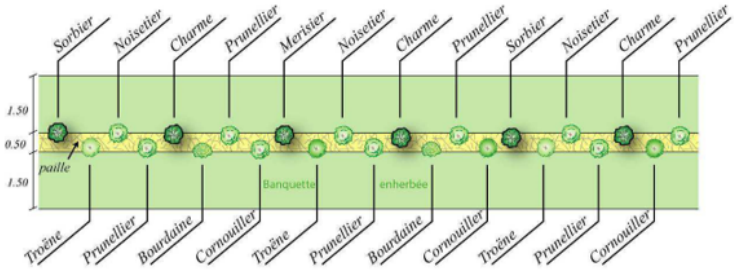


Pour les jardins et les parcs :

Ils représentent un intérêt paysager en protégeant notamment l'aspect traditionnel des tènements (la maison sur rue avec son jardin en arrière-cour).

Les annexes et les piscines peuvent être construites sur les éléments remarquables de jardins.

Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	**Strate arborescente**
- Noisetier (*Corylus avellana*) - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Troène (*Ligustrum vulgare*) - Bourdaine (*Frangula vulgaris*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Fusain (*Euonymus europaeus*) - Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Eglantier (*Rosa canina*) - Alisier blanc (*Sorbus aria*) - Houx	- Merisier (*Prunus avium*) - Sorbier (*Sorbus aucuparia*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Châtaignier (*Castanea sativa*) -

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois, d'autres types d'interventions sont autorisées sur les zones humides, sous réserves de mesures compensatoires conformément au code de l'environnement.

Pour les corridors écologiques :
Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures…)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Pour les éléments bâtis de patrimoine

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L151-19 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génoises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.

1

2

Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent remplacer que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin, Muriers, Gingko Biloba…

Article 11 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres. et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Aménagement :

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions indépendantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation (exemples : abris de jardin, bûchers, garages…)

La piscine n'est pas considérée comme une annexe.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement, la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

Artisanat

Ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment à structure légère

Au sens du PLU de Les Olmes, sont considérés comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, pré-fabriqués)

Bureau

Locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

Caravane

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

Changement de destination

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

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et d'abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Pour le PLU, les limitations d'emprise au sol introduites par le CES à l'article 9 ne concernent pas les piscines.

Commerce

Regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service.

Construction nouvelle

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle

Constructions à usage d'activité économique

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

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

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Sont considérés comme commerce les locaux ayant une surface de vente. Les autres activités pouvant être commerciales sans surface de vente sont considérées comme des activités de service.

Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturels…) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de 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 autant 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'activités.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Emplacement Réservé :

Article L 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë (sur les côtés de la construction) ou par surélévation (au-dessus de la construction).

Exploitation agricole

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

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

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône.

Habitations légères de loisirs

Constructions destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature, acrotères…) situé sur cette verticale.

Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Article L442-1-1

Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)

Article L442-1-2

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2

Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R442-1

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création 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 ;

Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine, autorisée ou constituée d'office, régie par le chapitre II du titre II du livre III ;

Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;

Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;

Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une **façade** (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Servitude au titre de l'article L123-2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

Article L123-1- 5 II 4°du code de l'urbanisme

Le PLU peut 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.

Stationnement de caravanes

R421-19 (c) : doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

Surface minimum d'installation

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

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

Surface de plancher

Art. R. 112-2. Du code de l'urbanisme : 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 ;

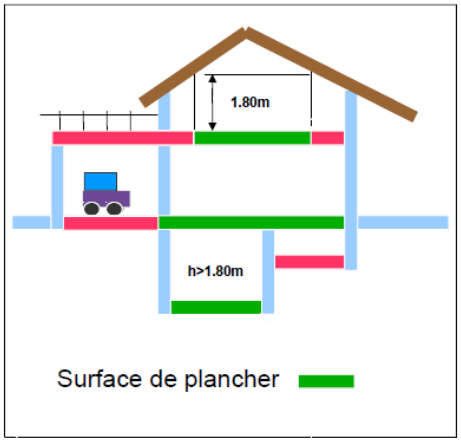
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Tènement

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

ZAC

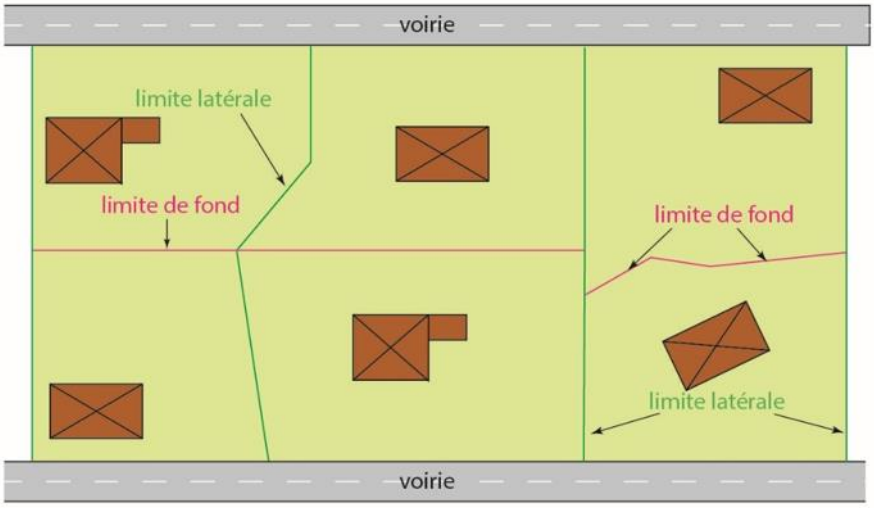
Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :

Le retrait est mesuré en tout point de la construction



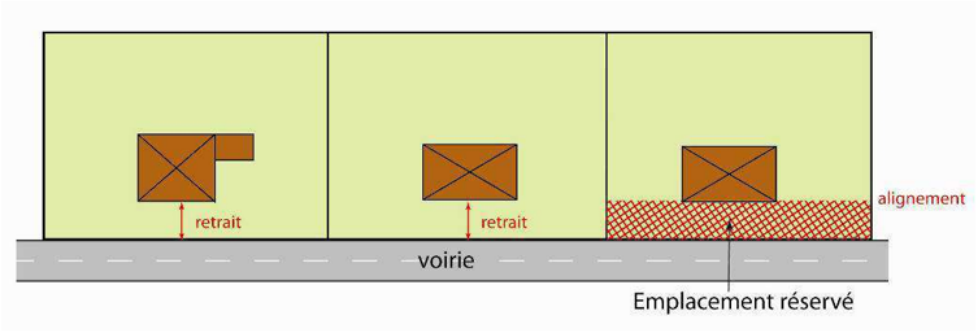
DEFINITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Le retrait est mesuré en tout point de la construction

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel**
- **Le secteur Ub : correspond au secteur à dominante pavillonnaire**
- **Le secteur Up : correspond aux constructions et aux parcs d'intérêt patrimonial,**
- **Le secteur Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques**

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

4 - Les constructions à usage :

- agricole et forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2
- de commerces, sauf ceux autorisés à l'article Ua 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les commerces, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

La zone Uar est soumise dans son intégralité à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre 60% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 60% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5§5, les RDC d'activités doivent être dédiées à du commerce, de l'artisanat ou de l'équipement d'intérêt collectif.

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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, comme aux véhicules de service.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, permis groupés, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 100 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

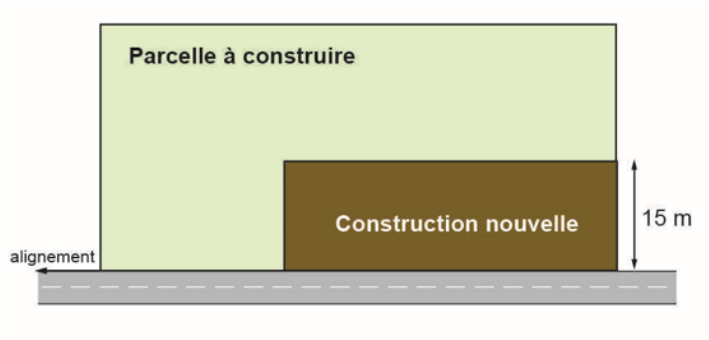
Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

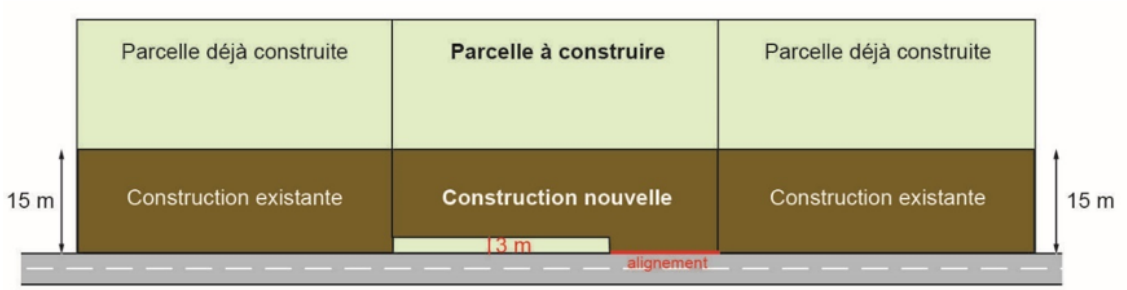
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

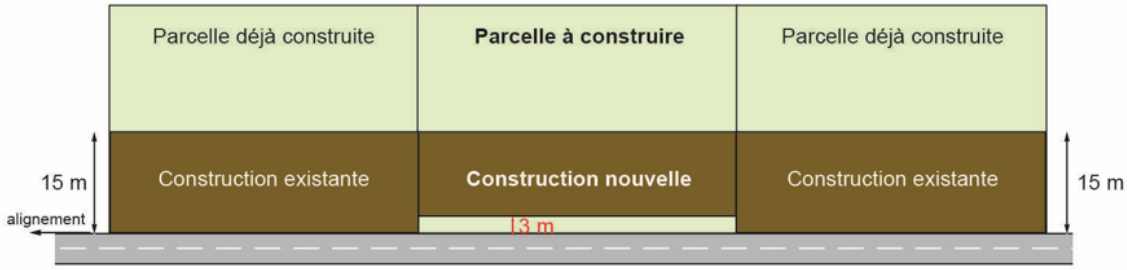
Dans le secteur Ua :

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.



Toutefois une implantation avec un retrait de 3 m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, .et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée…).





Dispositions particulières - Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement ou de surélévation : dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit en retrait.
- Un retrait supérieur à 15 mètres est admis à compter de l'alignement de la voie. Cette implantation n'est possible que s'il existe déjà une construction dans la bande située entre 0 et 15m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Dans le secteur Uar :

- Il est imposé soit un alignement du bâti en limite de la voie ou de l'emprise publique de la RD338, soit un retrait minimal de 1m.
- Un retrait minimal de 3 m des constructions est imposé sur le chemin du Marais.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. Dans le cas où l'implantation n'est pas réalisée sur une des limites séparatives, le retrait minimal est de 3 m.

Par rapport aux autres limites séparatives de fond et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15 m :

- La construction s'implante soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 m

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m à partir du bord du bassin est imposé.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 14 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) à 4 m

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs : il est exigé •

- 1 place résident pour un logement de type F1 (33m² maxi)
- 2 places résidents pour tout logement supérieur à 33 m²

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les activités de bureaux, les commerces et les activités artisanales, il est exigé 2 places par activités, sauf impossibilité technique.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Pour les réhabilitations et les changements destination, et sauf impossibilité technique, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés (engazonnement, couvre-sols…) et peuvent être constitués de cheminements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Les espaces vert inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation sont à maintenir ne peuvent accueillir que des annexes ou une piscine.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ua 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ua 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
- d'activité industrielle
- artisanal sauf celles autorisées à l'article Ub2,
- de commerce, sauf ceux autorisés à l'article Ub2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes.

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions dans la zone Ub :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les extensions des activités artisanales présentent dans la zone au moment de l'approbation du PLU.
- Les commerces dans la limite de 80m² de surface de plancher.

Sont admises sous conditions dans la zone Uba :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les extensions des activités artisanales présentent dans la zone au moment de l'approbation du PLU.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

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, comme aux véhicules de service.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, permis groupés, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m. Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m à partir du bord du bassin est imposé.

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, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage(ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 9 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage(ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) à 4 m

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs il est exigé :

- 2 places par lot ou par logement plus une place visiteur tous les 5 lots ou 5 logements.
- 1 place résident pour un logement de type F1 (33m² maximum de surface de plancher)
- 2 places résidents pour tout logement supérieur à 33 m² de surface de plancher
- 1 place visiteur par tranche de 80m² de surface de plancher

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces verts (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 30 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces verts seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Il est également imposé un minimum de 300m² d'espace vert par logement. Ces espaces devront être de pleines terres plantées.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ub 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ub 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Les constructions à usage :

- Agricole, et forestier,
- Piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- d'hôtel,
- les commerces sauf ceux autorisés à l'article Ui2
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ui2.

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

4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,

5) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces dans la limite 150 m² de surface de plancher et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industriels présents dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanale de la zone.
- Les constructions de stationnement s'ils sont d'usages publics
- Deux annexes à l'habitation (par construction usage d'habitation) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des deux annexes.
- Une piscine par construction à usage d'habitation.

De plus, dans la zone Uia, il est autorisé :

- 50 m² d'emprise au sol dédié à de l'activité commerciale, si elle est nécessaire aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone. Les 50m² d'emprise au sol seront non créateurs de surface de plancher et ajoutés au 150m² de surface de plancher autorisée.

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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, comme aux véhicules de service.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

La bande de 3 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui. Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 3m.

En limite de zone Ui, un retrait d'au minimum 3m est imposé.

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

<u>Dans le secteur Ui</u>

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uia

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

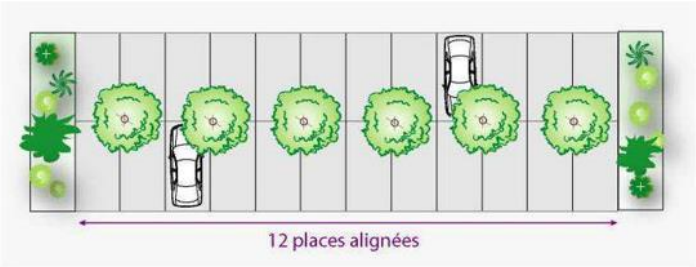
Article Ui 12 - Stationnement

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

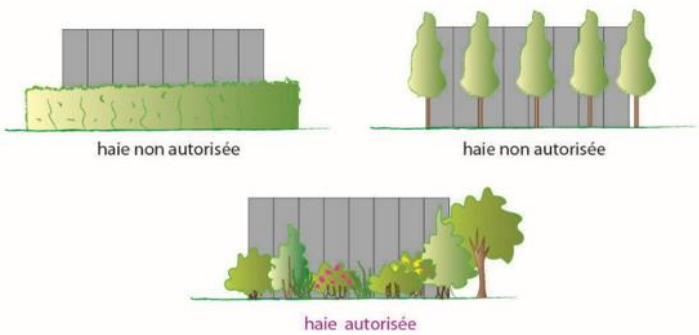
De plus, dans la zone Uia, en cas de création de surface de plancher et/ou d'emprise commerciale nécessaire aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone, il est imposé au minimum la création d'une place pour 10m² (d'emprise au sol et/ou de surface de plancher).

Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



2) Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



3) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

6) La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ui 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ui 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Up2,

4 - Les constructions nouvelles à usage :

- Agricole et forestier,
- d'entrepôts,
- d'activités artisanales,
- d'activités industrielles,
- de commerce,
- d'hôtels,
- de bureau,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation sauf celles autorisées à l'article Up 2,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Up 2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes.

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Deux annexes par construction à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes.
- Une piscine.

Article Up 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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, comme aux véhicules de service.

Article Up 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

En cas de pose d'antennes, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie

Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite, la construction s'implante avec un retrait minimal de 3m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m à partir du bord du bassin est imposé.

Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Up 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up 12 - Stationnement

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

Article Up 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations anciennes d'essences « nobles » seront maintenues, un remplacement pourra être envisagé, à condition de planter une essence noble (la notion d'essence noble est détaillée à l'article 10 des dispositions générales).

Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Up 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Up 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

<u>Les zones ouvertes à l'urbanisation</u>

Les zones AUa sont multifonctionnelles à dominantes d'habitat.

Les zones AUe sont dédiées aux équipements d'intérêts collectifs

Les zones AUi sont à dominantes d'activités artisanales et industrielles.

La zone AUiz est dédiée à la ZAE d'Actival.

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2.
- d'activité industrielle
- de commerces sauf ceux autorisés à l'article AUa2,
- artisanal
- d'hôtel

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1,

Les zones AUa1 et AUa2 :

Elles s'urbanisent en une seule opération d'ensemble.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

La zone AUa3 :

Sont admis sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 80m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

la zone AUa3 est soumise dans son intégralité à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre il est imposé un minimum de 20 logements sociaux (logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur).

La zone AUa4 :

Elle s'urbanise en une seule opération d'ensemble.

Sont admis sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 80m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

La zone AUa5 :

Elle s'urbanise en une seule opération d'ensemble.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

La zone AUa6 :

Elle s'urbanise au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Elle est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Un programme de logement est défini : 25% minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements pour les personnes âgées et/ou pour les personnes à mobilités réduites.

La zone AUa7 :

Son urbanisation peut s'effectuer :

- En une seule opération d'ensemble.
- En 2 phases. Dans ce cas, la 1ere phase doit avoir une surface minimale de 900m2.

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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 des véhicules de lutte contre l'incendie.

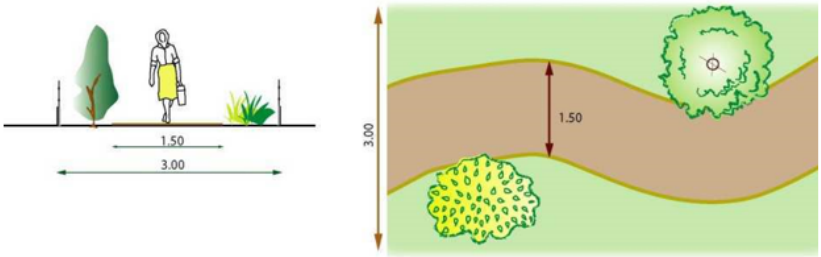
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.
Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).
Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions (existantes ou à créer) sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite, la construction s'implante avec un retrait minimal de 3m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m à partir du bord du bassin est imposé.

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

<u>Dans le secteur AUa1, AUa2, AUa5 et AUa6</u>

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m et R+1 maximum

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur AUa4

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 10 m

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur AUa3

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m. La hauteur devra respecter celle inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs il est exigé deux places par logements plus une place banalisée ou visiteur tous les 2 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les activités de bureau et les commerces, il est exigé 2 places par activités par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Dans les secteurs AUa3, AUa5, AUa6 :

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Il est également possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façades végétalisée. Dans ce cas 100 m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée.

Dans les secteurs AUa1, AU2 et AUa4 :

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 15 % de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Il est également possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façades végétalisée. Dans ce cas 100 m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée.

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le secteur AUa4

Il est imposé une performance énergétique égale ou inférieure à 30 kwh/m²/an.

Pour les autres secteurs AUa

Non réglementé

Article AUa 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Les constructions à usage :

- Agricole,
- Piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- d'hôtel,
- les commerces sauf ceux autorisés à l'article AUi2
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUi2.

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

4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,

5) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone s'urbanisme au fur et à mesure de l'avancé des réseaux dans la zone.

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces dans la limite de 150 m² de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone et intégré dans le volume de la construction artisanale ou industrielle.
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2, s'il est à usage public.

Article AUi 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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 des véhicules de lutte contre l'incendie.

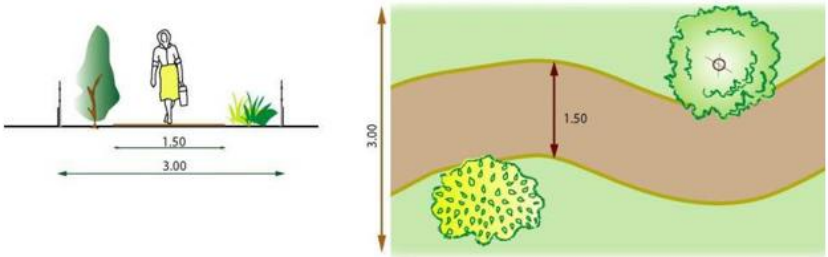
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.

Article AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone AUi.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 8m.

Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

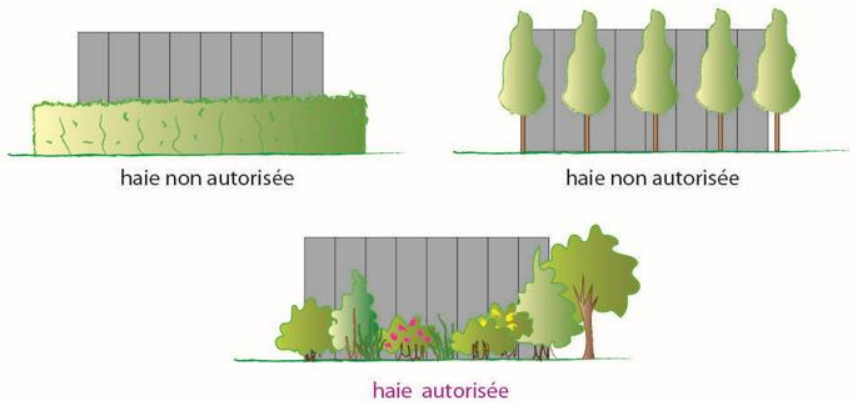
Article AUi 12 - Stationnement

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

Article AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages en plein air de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront végétalisés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.

Article AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUi 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article AUi 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUiz

Article AUiz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Les constructions à usage :

- agricole et forestier,
- d'hôtel,
- piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- de commerces, sauf celles autorisées à l'article 2
- d'hôtels, sauf celles autorisées à l'article 2
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.

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

4) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article AUiz 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le secteur s'aménage au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.

Sont admis sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les commerces dans la limite de 150 m2 de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone et intégré dans le volume de la construction artisanale ou industrielle.
  - Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
  - Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf s'il est à usage public.
  - Les installations classées sous réserves qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti.

Article AUiz 3 - Accès et voirie

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article AUiz 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes 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.

2 - Assainissement :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément au dossier loi sur l'eau.

Article AUiz 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article AUiz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront en respectant un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN7 et la RD 118, conformément à l'étude L 111-1-4.

Par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul au moins égale 5m.

Article AUiz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite est autorisée à condition :

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

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

Article AUiz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

La distance entre deux bâtiments n'est pas règlementée :

- aux aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existantes,
- aux annexes,
- aux constructions à usage d'équipement collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUiz 9 - Emprise au sol

Non règlementé

Article AUiz 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts est limitée à 14m au faitage(ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique).

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11

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

Article AUiz 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

L'aspect, le volume et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les constructions de conception contemporaines peuvent être autorisées.

Mouvements de sol et talus :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti, sont int erdits.

Lorsqu'un tènement possède des parties en pente, la construction ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

Les talus devront être plantés.

Clôtures :

Les clôtures dont la hauteur ne dépasse pas 1,60 m doivent être constituées :

- de haies vives éventuellement doublées d'un grillage,
- une barrière ou encore une murette (hauteur maximum 0,80 m), et leur hauteur maximale autorisée est de 1.60 mètre

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilisation tenant à la nature de l'occupation (contrainte de sécurité...) ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder plus de 60 cm la partie haute du terrain.

Toitures :

La pente de la toiture inférieure à 45% dans le sens contraire, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit. Le pan de toiture où sera intégré le ou les panneaux solaires pourra présenter une pente supérieure à 45%.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les teintes des façades doivent être adaptées à l'environnement minéral ou végétal.

Tenue des parcelles :

La création ou l'extension d'installation de bâtiments à caractère industriel ou agricole autorisés dans la zone, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, sont subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article AUiz 12 - Stationnement

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

Article AUiz 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

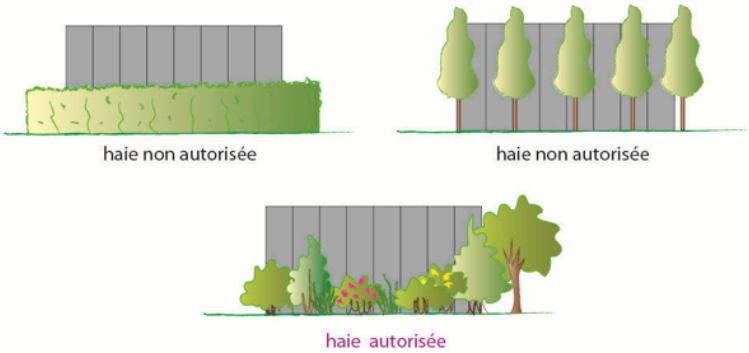
Une surface égale au minimum à 10% de la surface du terrain doit être aménagée de façon paysagère et arborées d'essences locales et variées. Les ouvrages de rétention, s'ils sont végétalisés, sont compris dans les 10% d'espace vert demandé.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 8 véhicules légers au minimum.

Les aires de stationnement de poids lourd ne sont pas concernées par cette obligation.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de haies d'essences locales en pourtour.



Les ouvrages en plein air de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager, et plantés d'arbres et arbustes.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Article AUiz 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUiz 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article AUiz 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Article AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUe2.
- d'activité industrielle
- de commerces
- artisanal
- d'hôtel
- d'habitation,
- d'annexe à l'habitation

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUe1,

La zone AUe s'urbanise au fur et à mesure de l'avancé des réseaux.

Sont admises sous conditions :

Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

Article AUe 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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 des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Article AUe 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.
Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 1 m de l'alignement de la voie.

Article AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent sur limite ou avec un recul minimal d'1m.

Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUe 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUe 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article AUe 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUe 12 - Stationnement

Non réglementé

Article AUe 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 20 % exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façades végétalisée. Dans ce cas 100m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 20m² de surface de pleine terre végétalisée.

Article AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUe 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUe 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- **un secteur Ai et un secteur Ae mis en place au titre de l'article L123.1.5 de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages**
- **Un secteur Aa inconstructible**

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir »)
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 190 m² de surface de plancher par exploitation agricole,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des risques naturels, des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les changements de destination identifiés sur le plan de zonage et pouvant muter vers tout type de destination.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- Les extensions des habitations sont limitées à :
  - 190 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
  - 30 % maximum de la surface de plancher telle qu'elle était au moment de l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol au total des deux annexes. Les annexes devront être situées à 20m maximum de la construction principale.
- Une piscine. Elle devra être située à 20m maximum de la construction principale.

Dans les secteurs Ae sont admis sous conditions :

- Les installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, conformément à l'article L.123.1.5 II 6 c du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations sont limitées à :
  - 190 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
  - 30 % maximum de la surface de plancher telle qu'elle était au moment de l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol au total des deux annexes. Les annexes devront être situées à 20m maximum de la construction principale.
- Une piscine. Elle devra être située à 20m maximum de la construction principale.

Dans le secteur Ai est admis sous conditions :

- Les installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Une seule extension de la construction à usage d'activité artisanale, dans la limite de 300m² supplémentaire.

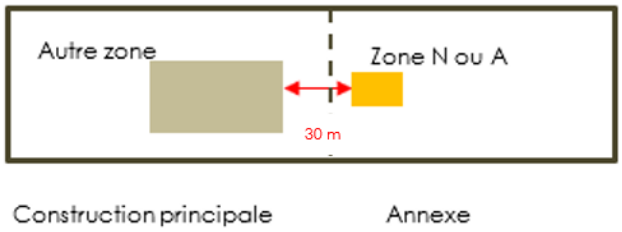
Dans les secteurs Aa sont admis sous conditions :

- Les installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol au total des deux annexes. Les annexes devront être situées à 20m maximum de la construction principale.
- Une piscine. Elle devra être située à 30m maximum de la construction principale.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 30 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin).



Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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, comme aux véhicules de service.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle est desservie.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif:¶

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les constructions à usages d'habitation.¶

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.¶

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.¶

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement: ¶

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.¶

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement¶

¶

Eaux pluviales : ¶

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).¶

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implantent soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 3m.

En cas d'extension d'une construction dont le retrait ne respecte pas la disposition ci-dessus, l'implantation avec un retrait identique à celui existant est admise.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zone A et au contact des zones Ua, Ub et AUa, les constructions devrons s'implanter avec un retrait minimal de 3m.

A l'intérieur de la zone A, la construction s'implante soit en limite, soit avec un retrait minimal de 3 m.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 9 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 4 m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

- La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 12 m
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

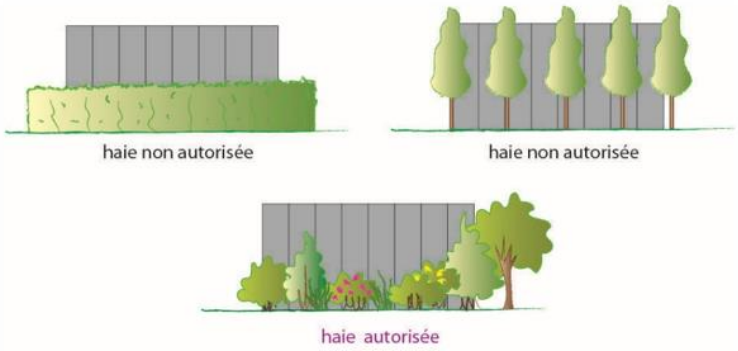
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées sur au moins 1 coté (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article A 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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 comporte :

- **un secteur Ne à vocation de loisirs.**
- **un secteur NL à dédié aux habitations légères de loisirs.**

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1 Dans les secteurs N

Sont admis :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des risques naturels, des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- Les extensions des habitations sont limitées à :
  - 190 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
  - 30 % maximum de la surface de plancher telle qu'elle était au moment de l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol au total des deux annexes. Les annexes devront être situées à 20m maximum de la construction principale.
- Une piscine. Elle devra être située à 20m maximum de la construction principale.

2- Dans le secteur NL

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des risques naturels, des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les habitations légères de loisirs, dans la limite de 12 emplacements au total sur l'ensemble de la zone.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- L'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- Les extensions des habitations sont limitées à :
  - 190 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
  - 30 % maximum de la surface de plancher telle qu'elle était au moment de l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol au total des deux annexes. Les annexes devront être situées à 20m maximum de la construction principale.
- Une piscine. Elle devra être située à 20m maximum de la construction principale.

3- Dans le secteur Ne

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des risques naturels, des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

La construction d'une seule construction sur l'ensemble dans la zone Ne d'une surface maximale de 25m² d'emprise au sol.

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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, comme aux véhicules de service.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire, dès que possible, à la parcelle et la mise en œuvre de techniques alternatives, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation du sol devront être privilégiées (rétention, stockage, réutilisation, infiltration).

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle de plus de 100 m² d'emprise au sol ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite, limité à 5l/s à l'hectare, doivent être évacuées par infiltration sur la parcelle si la perméabilité du sol le permet ou dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades des Rez de Chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- avec un retrait minimal de 0.5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite, la construction s'implante avec un retrait minimal de 3m.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol
Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions
La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage(ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) ne pourra excéder 9 m

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage (ou au niveau le plus haut de l'acrotère hors élément technique) à 4 m

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aéronautiques.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations
Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol
Non réglementé

Article N 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

- **Article 11.1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Article 11.2- Prescriptions applicables aux constructions neuves**
- **Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens**
- **Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)**
- **Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité**

11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…)

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :

Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal

11.1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades devront être recouvertes d'un enduit dans un délai de 2 ans à compter du début des travaux.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

Les façades bois et végétalisées sont admises.

11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

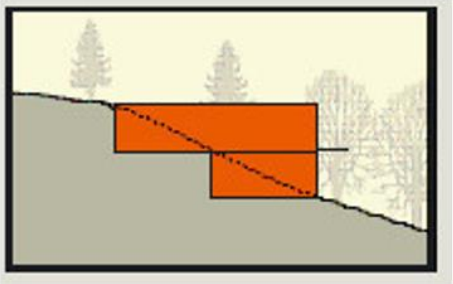
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

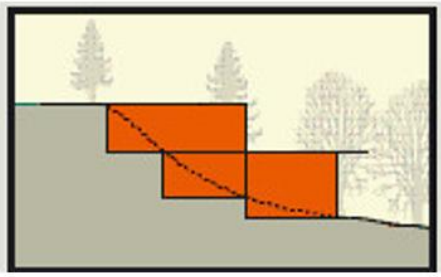
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

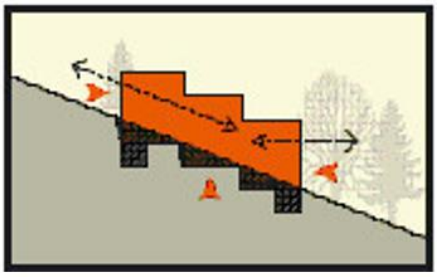
Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

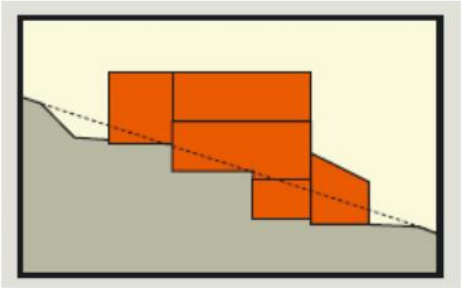
- Par encastrement dans le terrain :



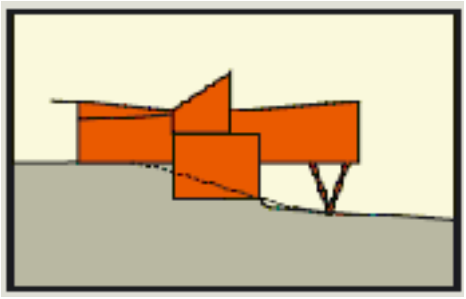


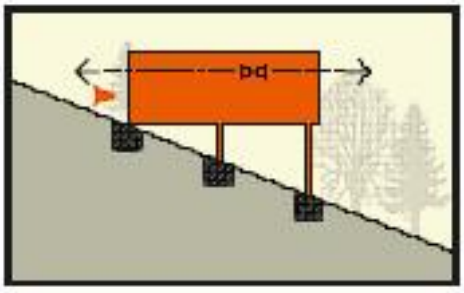
- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :





- Ou en utilisant les pilotis :





- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.
Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour les constructions d'habitation et les bâtiments d'activités non agricoles

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur ne pourra excéder la hauteur pré- existante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans muret d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2m
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.
- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

Pour les constructions agricoles :

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou de barbelés d'une hauteur maximale de 1.60 m.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Pour les constructions d'habitations collectives Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les constructions neuves et existantes: les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade ou masqué par un élément d'architecture. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue et fermés et couverts.

11.1.7/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées d'au minimum deux pans. Un pan est autorisé si l'extension est accolée à un volume de taille plus importante. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves

11.2.1/ Toitures (pentes)

En cas de toiture à pente, les pentes doivent être au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les génoises sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant des génoises

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord maximal de 60 cm en façade et en pignon. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par cette règle.

11.2.3/ Type de couverture

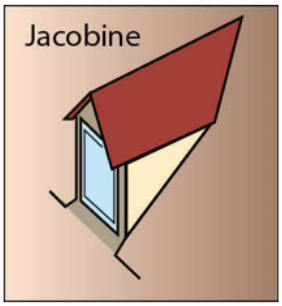
Les toitures à pentes seront couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite et de couleur rouge et rouge nuancé. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

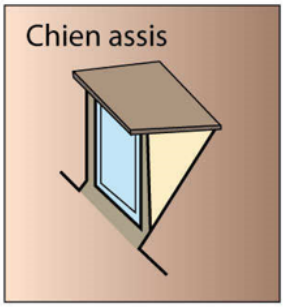
L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant une couverture de ce type.

Les toitures des vérandas ne sont pas règlementées.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens assis sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.





Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont interdits.

Type de balustres interdites

11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construites avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

11.3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

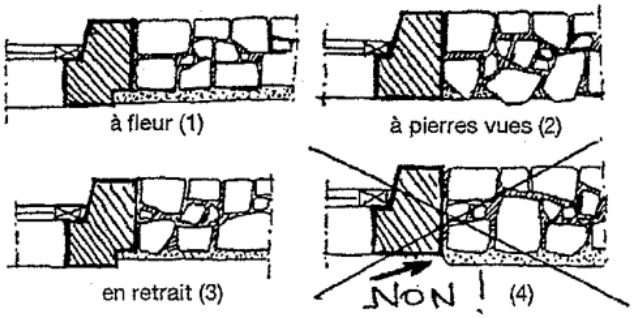
Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume…).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.

11.3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse. Si les murs sont rejointés : les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres



Source schéma: Maisons Paysannes de

11.3.3/ Les volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 25 et 35 %. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

11.3.5/ Les ouvertures :

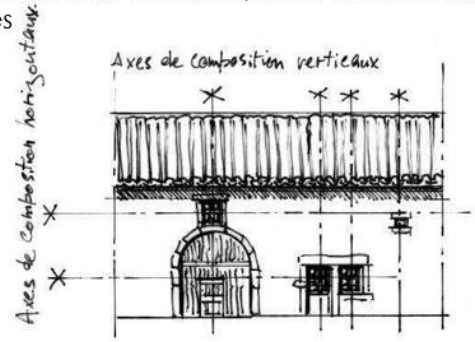
Cette règle ne concerne pas les réhabilitations relevant d'une démarche de création architecturale.

«Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »

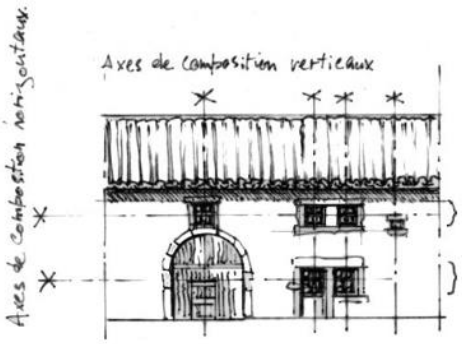
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

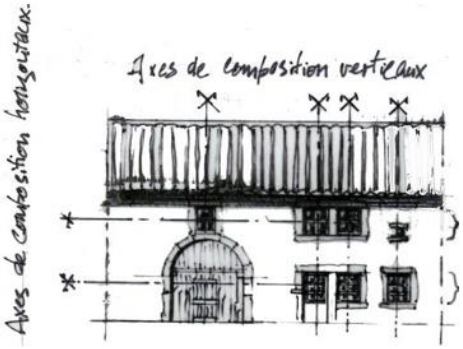
La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :





11.3.6/Les couvertures

Cette règle ne concerne pas les réhabilitations relevant d'une démarche de création architecturale.

«Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

11.3.7/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.
Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

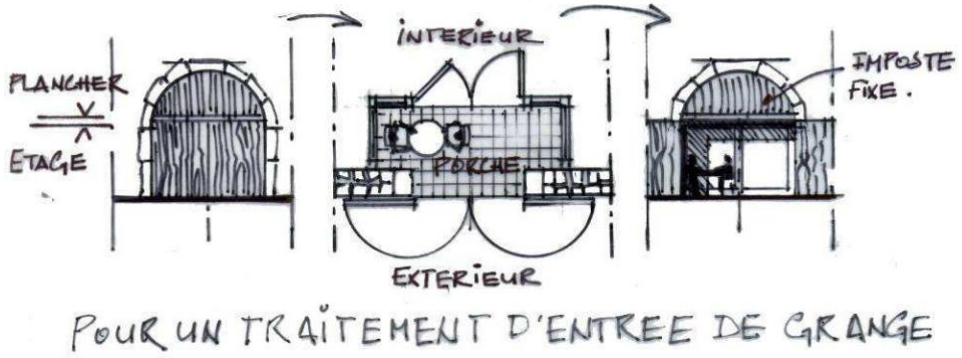
11.3.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.3.9/Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).

11.4.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panache de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).

11.4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site.

11.4.5/ pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux dans la zone Ui

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.