

Département de l'Ain – 01

COMMUNE DE GUEREINS



PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – LE REGLEMENT

<p>Révision prescrite le :</p> <p>Arrêtée le :</p> <p>Approuvée le :</p> <p>Exécutoire à compter du:</p>	<p>14 Décembre 2009</p> <p>31 Mai 2013</p> <p>23 Janvier 2014</p>	<p>VU POUR RESTER ANNEXE A LA DELIBERATION DU 23 JANVIER 2014</p> <p>LE MAIRE GUY MORILLON</p>  
--	---	---

Notice d'utilisation	3
Titre 1 – Dispositions générales.....	5
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U ».....	13
Zone Ua.....	14
Zone Ub.....	23
Zone Ue.....	31
Zones Ux1, Ux2.....	37
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU ».....	44
Zones 2 AU, 1 AUb, AUX, 1 AUx1,	45
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A ».....	49
Zones A et Ap.....	50
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites « zones N ».....	56
Zones N et Nh	57
Titre 6 – Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords Prescriptions de protection.....	63
Article 11 commun à l'ensemble des zones.....	64
Titre 7 – Définitions.....	68

Notice d'Utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Ue, Ux, 2AU, 1AUb, A, Ap, N, Nh).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- " Ua pour Ua
- " Ub pour Ub
- " Ue pour Ue,
- " Ux pour Ux1 et Ux2
- " AU pour 2 AU, 1AUb, 1AUx et 1AUx1
- " A pour A et Ap,
- " N pour N et Nh

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Il convient de rappeler que conformément à l'article R 123-9, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize types de règles préconisés suivants:

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 :** Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 4 :** Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel
- Article 5 :** Caractéristiques des terrains
- Article 6 :** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 :** Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Article 9 :** Emprise au sol des constructions
Article 10: Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords - prescriptions de protections
Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol
Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques
Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4 - **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données au titre 7 du présent règlement

5 - **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés (E.B.C),
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les secteurs réservés pour des programmes de logements et pour les orientations d'Aménagement de Programmation (OAP).
 - Etc....
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les risques géologiques
 - Le schéma général d'assainissement
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au delà de dix ans après leur création.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Les zones d'aménagement concerté (Z.A.C).
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé.
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
 - Etc....

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Guéreins**.

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

- 1 - Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.
- 2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
 - les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
 - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- 3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 4 - Les textes du livre V du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit **4 catégories** de zones :

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau et de service,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine et d'abri de piscine,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

6 - DEFINITIONS

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

7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ

Non mentionné.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n°95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté préfec toral n°99 -1909 du 26.05.1999, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (secteurs délimités au plan, dans une bande) :

- de 30 mètres de part et d'autres de la RD 17, classée en catégorie 4.
- de 100 mètres de part et d'autre de la RD 933, classée en catégorie 3.

Ces bandes sont reportées en annexe 10 du PLU.

9 - ZONES SUBMERSIBLES REGLEMENTEES – PPRI du Val de Saône - annexe 6 du PLU

Le PPRI approuvé le 10/01/1997 est opposable et à ce titre reporté sur le plan de zonage et sur le plan des « servitudes et informations ».

Pour autant, en application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme, ce sont les principes énoncés dans la note provisoire comprise dans le PAC et la carte d'aléa (du 23/12/2008) qui doivent être pris en considération pour ce document d'urbanisme, dès lors qu'ils sont plus contraignants que l'actuel PPRI.

Il détermine trois types de zones :

- Zone rouge où la construction est interdite d'une manière générale
- Zone bleue où la construction est autorisée sous conditions
- Le reste de la commune est appelé « Zone blanche », non soumise au risque inondation.

Les zones rouges et bleues sont reportées au plan de zonage et il s'agira de se référer au PPRI pour les règles de constructions.

Le tableau ci-après indique les cotes de référence pour chaque point kilométrique sur la commune de Guéreins (PK 55 à 57 reportés sur la carte de l'aléa de référence à la fin de l'annexe 6)

Point Kilométrique	55	56	57
Cote de référence crue de 1840 modélisée	174,63 m NGF	174,74 m NGF	174,78 m NGF

Pour l'instruction des dossiers d'Urbanisme en zone inondable, il s'agira de se référer au « plan de servitudes et informations » et à l'annexe 6 « PPRI Val de Saône ».

Pour les espaces situés entre deux points kilométriques, la cote de référence est donnée par celle du point kilométrique situé à l'amont.

Ainsi, dans la zone rouge **classée en N** et portée sur le plan de zonage du PLU :

- Les constructions nouvelles et extensions sont interdites
- Les aménagements des constructions existantes sont autorisés avec ou sans changement de destination s'ils n'entraînent pas la création de logements supplémentaires.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (station d'épuration, champ de captage, ouvrages liés à la voie navigable...).

Dans les zones bleues classées en **Ua, Ub** et **Ux1** et portées sur le plan de zonage du PLU, sont autorisées:

- Les constructions nouvelles et extensions autorisées dans les zones concernées.
- Les reconstructions après démolition sous réserve qu'elle ne soit pas liée à une inondation et que la mise en œuvre propose des mesures de limitation de vulnérabilité.
- La création ou l'extension d'un ERP de catégories 4 ou 5.

Dans ces cas, le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel devra être situé au-dessus de la cote de référence.

Dans l'ensemble des zones :

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sols
- La création de parkings souterrains

Sont autorisés :

- Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à la réduction de la vulnérabilité (les excavations et affouillements) et ceux nécessaires à la gestion des champs de captage.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée sous réserve que la destruction ne soit pas consécutive à une inondation.
La nouvelle construction sera établie de manière à limiter la vulnérabilité notamment en prenant en compte, la cote de référence pour l'implantation du premier plancher.
- L'aménagement des parkings existants, sous réserve de ne pas augmenter leur capacité et leur terrain d'assiette
- Les travaux d'entretien (auscultation, contrôle des ouvrages...),
- La surélévation des constructions existantes est autorisée dans le but unique de proposer un niveau refuge au dessus la côte de référence. La population exposée au risque ne doit pas être augmentée à cette occasion.

10 - ZONES SUBMERSIBLES de la Calonne

Une zone inondable dite « Calonne » est créée, en réponse au caractère torrentiel des crues de ce cours d'eau.

Le PLU reporte au plan de zonage l'emprise des crues du 1er novembre 2008 et 6 février 2009.

Dans les secteurs classés **Ua, Ub, Ue** inondés et portés en violet sur le plan de zonage du PLU, **les constructions nouvelles sont interdites sauf :**

- En cas d'opérations de renouvellement urbain s'inscrivant dans la continuité de service et de vie de centre bourg.
- En cas de reconstructions après démolition sous réserve de mise en œuvre de mesures de limitation de vulnérabilité.
- En cas de la création ou d'extension d'un ERP de catégories 4 ou 5.

Dans ces cas, le niveau du premier plancher habitable ou fonctionnel devra être situé au-dessus de la cote de référence, c'est-à-dire la cote de référence la cote de l'aléa Saône au PK 56 (altitude 174,74 m NGF) avec un minimum de **+ 50 cm par rapport au terrain naturel.**

Dans les secteurs **classés N** inondés et portés en violet sur le plan de zonage du PLU :

- toute construction nouvelle est interdite
- les aménagements des constructions existantes sont autorisés avec ou sans changement de destination si ils n'entraînent pas la création de logements supplémentaires

Dans l'ensemble des zones :

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sols
- La création de parkings souterrains

Sont autorisés :

- Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à la réduction de la vulnérabilité
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée sous réserve que la destruction ne soit pas consécutive à une inondation.
La nouvelle construction sera établie de manière à limiter la vulnérabilité notamment en prenant en compte, la cote de référence pour l'implantation du premier plancher.
- L'aménagement des parkings existants, sous réserve de ne pas augmenter leur capacité et leur terrain d'assiette
- Les travaux d'entretien (auscultation, contrôle des ouvrages...),
- La surélévation des constructions existantes est autorisée dans le but unique de proposer un niveau refuge au dessus la côte de référence. La population exposée au risque ne doit pas être augmentée à cette occasion.

Dans les zones inondables de la Calonne et le secteur de confluence avec la Saône, la cote de référence est celle de l'aléa Saône au PK 56 (altitude 174,74 m NGF) avec un minimum de + 50 cm par rapport au terrain naturel.

11 – PERIMETRES DE PROTECTION DES CHAMPS DE CAPTAGE

La déclaration d'utilité publique sur les puits de captage de Guéreins est soumise à l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2004.

Les puits de captage de Guéreins et leurs périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique, pour la première fois par arrêté préfectoral du 02 mai 1990.

Sont établis autour de chaque captage trois périmètres de protection **reportés au plan de zonage** et pour lesquels une réglementation particulière est définie comme suit :

a. Périmètre de protection immédiate : P1

- Les terrains inclus dans le périmètre immédiat devront être acquis en pleine propriété par le Syndicat intercommunal de distribution d'eau de Montmerle-sur-Saône et Environs et fermés par une clôture continue et infranchissable.
- Toutes activités seront interdites.
- Le syndicat fera procéder à la déviation à l'extérieur du périmètre de protection immédiate du bief situé au Nord des puits.

b. Périmètre de protection rapprochée : P2

A l'intérieur de ce périmètre seront interdits :

- Les puisards absorbants, le fonçage de puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert ;
- Le rejet dans le sol des effluents radioactifs, des huiles et lubrifiants ;
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondiçes, détritiques, et, de façon générale, tous dépôts de matières dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- Les rejets, déversements et épandages des matières de vidange, des lisiers ;
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et gazeux, de produits chimiques ;
- La construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local habité par des animaux et, de même, les dépôts de fumier, les fosses à purins, les dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation,...) ;
- Les locaux à usage d'habitation, à l'exception de l'aménagement des bâtiments existants ;
- Les terrains de camping et cimetières.

* Seront réglementées les pratiques culturales, pour tenir compte du risque et limiter la pollution bactériologique et chimique des eaux souterraines par les épandages d'engrais et par les traitements chimiques (choix des dates d'épandages : doses limitées aux seuls besoins réels de la production).

c. Périmètre de protection éloignée : P3

- A l'intérieur de ce périmètre, seront interdits les puisards absorbants, les carrières, le rejet dans le sol d'effluents radioactifs, des huiles et lubrifiants, des détergents non biodégradables à 90%.
- Les constructions devront être raccordées au réseau d'égout.
- Les autres activités et dépôts seront autorisés dans le cadres de la réglementation générale dont l'application par les services compétents doit être stricte et rigoureuse, notamment en ce qui concerne les conduites de collectes et d'évacuations des eaux usées, les canalisations, réservoirs et dépôts d'hydrocarbures, les produits chimiques.

12 – ZONAGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé que les dispositions du livre 5 du Code du Patrimoine et le décret n° 2000-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

13– LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **droit de préemption urbain** (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

14 – LES SERVITUDES SUR LES ELEMENTS DE PAYSAGE au titre du L123-1-5(7è)

Les éléments inventoriés au Plan de détail 4-4 et repérés au plan de zonage, font l'objet de servitudes visant à garantir leur intégrité ou pérennité. Ainsi :

Sur les parcelles concernées par le patrimoine naturel et les zones, les constructions, extensions, aménagements de voirie localisés sur les parcelles concernées doivent être conçus pour valoriser ces ensembles paysagers. Cependant, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Ainsi, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes:

- Une strate herbacée ou un sol perméable,
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant pour l'exemple dans l'annexe 8 du PLU : Cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager.

En outre, il est rappelé que les défrichements de ces espaces sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries, réseaux et construction d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles par leur nature ou leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur ou la protection des éléments bâtis localisés aux documents graphiques.

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

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux secteurs anciens dont les qualités architecturales et urbaines justifient une préservation des caractéristiques générales du patrimoine bâti.

Elle inclut les secteurs anciens constitués en hameau sur la rue du Simond ou du Cointier.

Il s'agit de secteurs équipés immédiatement constructibles, de forte densité où le bâti ancien est dominant.

Elle a un caractère multifonctionnel et le renforcement des fonctions urbaines et notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs y sont autorisés dans certaines conditions de surfaces.

Cette zone est concernée par **des dispositions particulières** :

- Trois servitudes (S5, S8 et S10) visant un objectif de mixité sociale sont instituées au titre de l'article L.123-2 (b) du Code de l'Urbanisme.
Ces trois servitudes font l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation 2-1 et sont mentionnées au plan de détail 4-3.
- **Par la zone inondable d'aléa modéré dans le secteur du Simond**, soumise à conditions telles que mentionnées au titre 9 des dispositions générales.
Il s'agira en complément de se référer au PPRI de la Saône pour les prescriptions particulières.
- **Par la zone inondable liée à la Calonne**, soumise à conditions telles que mentionnées au titre 10 des dispositions générales.
- **Les rez-de-chaussée** dédiés à une activité commerciale situés le long de la rue du centre sont à préserver ou conforter. A ce titre, les changements de destination des commerces en logements ou garages sont interdits. Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles devront sur ce linéaire présenter des activités économiques. Voir plan de détail 4-2.

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt *
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les carrières.
- e) Le long de la rue du centre, les changements de destination des commerces en logements ou garages sont interdits.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage:
 - d'habitation sur la servitude de mixité sociale S5 sous réserve qu'un minimum de **20 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
 - d'habitation sur la servitude de mixité sociale S8 sous réserve qu'un minimum de **25 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
 - d'habitation sur la servitude de mixité sociale S10 sous réserve qu'un minimum de **20 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
 - de **commerce**, dans la limite de **300 m²** de **S.D.P*** par tènement*, y compris les surfaces de réserve,
 - **artisanal ou industriel** dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol, par tènement*.
 - d'**annexe** dans la limite de **60 m²** d'emprise au sol par tènement*, au-delà de la bande de **15 m** de large, telle que définie à l'article Ua 6.
 - de **piscine**, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.

- b) L'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ua 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement * (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **7 mètres**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de **20 ans minimum**.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite des ouvrages de **3 l/s/ha** pour des projets individuels et de **5 l/s/ha** pour des opérations d'ensemble.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits. Ce débit de fuite peut être infiltré ou rejeté, soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) est interdit.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

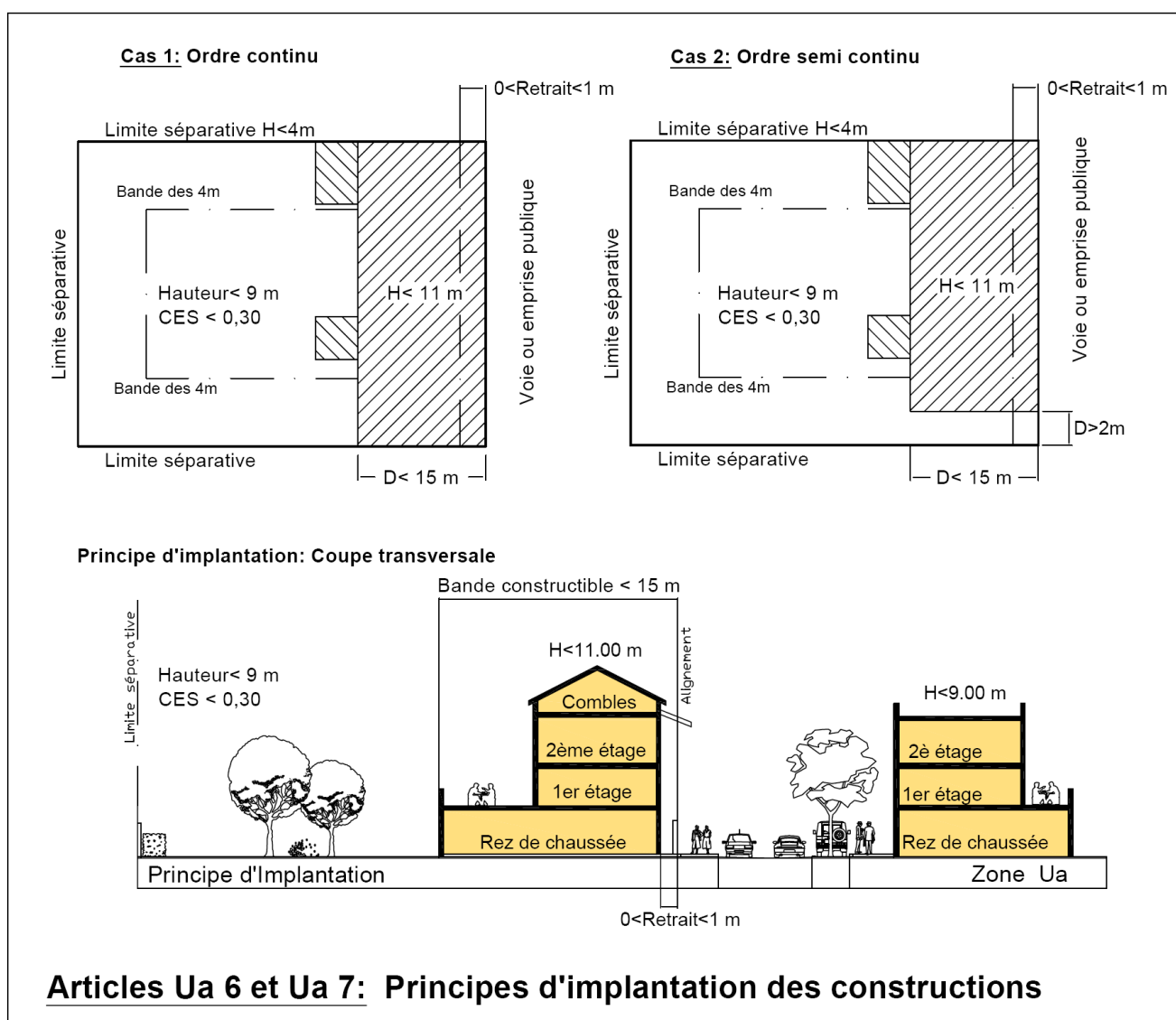
Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Electricité et Téléphone ¹ :

Dans les opérations d'aménagement * (lotissements*, les permis groupés valant division et les Z.A.C. *...), ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementée.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 mètre**.

Les constructions doivent être édifiées dans une bande dont la **profondeur maximale de 15 mètres s'applique à compter de l'alignement*** actuel ou futur.

¹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Compte tenu du caractère ancien de ces secteurs, les constructions sont à édifier à l'alignement* ou à 1 mètre de retrait de celui-ci au maximum.

Sur la servitude de mixité sociale (S10), le retrait est porté à 5 mètres minimum le long de la RD 933.

Au-delà de **la bande de 15 mètres de profondeur**, sont autorisées, sous réserve du respect des modalités de l'article 7, les constructions suivantes :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les extensions*, les constructions à usage d'annexe, de piscine ou d'abri de piscine*.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 mètre**.

- 1) **Dans la bande** dont la profondeur maximale de 15 mètres s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur :

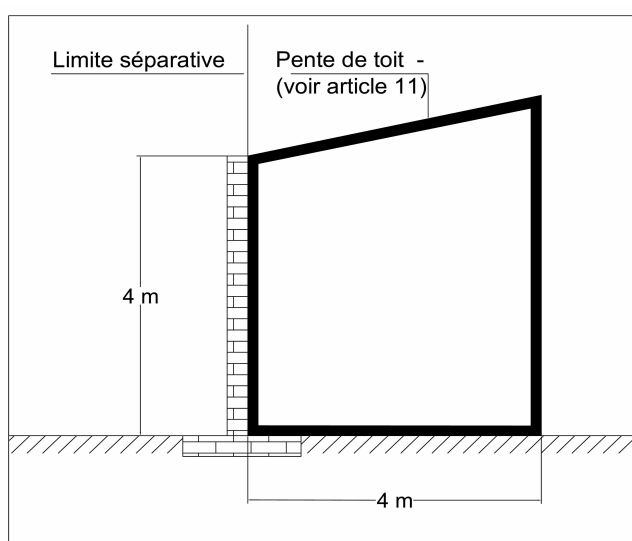
En limites séparatives latérales, les constructions doivent être édifiées :

- De manière continue, d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies, ou
- De manière semi continue, à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies. Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative qui ne lui est pas contigüe ne doit pas être inférieure à **2 mètres**.

- 2) **Au-delà de la bande** dont la profondeur maximale de 15 mètres s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur :

Seules les annexes*, extensions* ou aménagements* sont autorisés. Les constructions nouvelles y sont interdites.

- 2a) Les extensions* ou annexes* en limite séparative (latérale et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :



Les extensions* ou annexes* dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 mètres** sont autorisées.

Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 mètres** sans dépasser la hauteur existante.

2b) Les extensions* ou annexes* ne jouxtant pas la limite séparative :

Si l'extension* ou l'annexe* ne jouxte pas la limite séparative, elle doit s'inscrire dans la limite de recul. Autrement dit, la distance comptée horizontalement de tout point de l'extension* ou de l'annexe* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Pour la servitude de mixité sociale (S5) dont l'emprise définit un polygone d'implantation.

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

Les constructions doivent avoir une longueur de façade inférieure à **30 mètres**.

Au-delà de 30 mètres de façade, une distance de **5 mètres** minimum sera requise entre les volumes de la construction, éventuellement joints par un auvent ou un porche.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol* des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol* dans la bande dont la profondeur maximale de **15 mètres** s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur.

Au-delà, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **0,30**, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver les cours et jardins sur les arrières.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent :

- Dans la bande dont la profondeur maximale de 15 mètres s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur, la hauteur* des constructions est limitée à **11 mètres**, mesurée au faîtage.
Aussi la construction pourra comprendre au maximum : un rez-de-chaussée, deux étages et des combles.
La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à **9 mètres**, soit 2 niveaux sur rez-de-chaussée.
- Au-delà de la bande dont la profondeur maximale de 15 mètres s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur, la hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

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

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 mètres** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'**habitation** :
 - **2 places pour 60 m² de S.D.P***, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.
Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de **10 m²**, pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.
 - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de **commerce**, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de **bureaux**, 1 place de stationnement pour 25 m² de **S.D.P* ***
- Pour les constructions à usage d'**hôtellerie**,
 - 1 place par tranche de 2 chambres.
 - 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette destinée à la restauration.
- Pour les **autres activités**, 1 place de stationnement pour 25 m² de **S.D.P***

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.

- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES Ua 14 à Ua 16 : Non réglementés.

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone urbaine de faible densité, où prédomine l'habitat individuel, correspond aux secteurs d'expansion du centre bourg : Le désert, En Chazos au Nord, aux sables, la Croisée, En Vernay et Rivollay au Sud.

Les constructions y sont en règle générale implantées sous la forme d'un habitat pavillonnaire, en retrait de l'alignement et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone est immédiatement constructible et possède une vocation multifonctionnelle. Elle est équipée et peut recevoir sous certaines conditions des fonctions urbaines telles que l'habitat, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs.

Cette zone est concernée par **des prescriptions particulières** :

- **Par la zone inondable** d'aléa modéré **dans le secteur de la Croisée**, soumise à conditions telles que mentionnées au titre 9 des dispositions générales.
Il s'agira en complément de se référer au PPRI de la Saône pour les prescriptions particulières.
- **Par la zone inondable liée à la Calonne**, soumise à conditions telles que mentionnées au titre 10 des dispositions générales.
- **Le périmètre de protection éloigné P3** des champs de captage soumise à conditions telles que mentionnées au titre 11 des dispositions générales, **dans les secteurs** du Biais, En Vernay, la Croisée.
- Deux servitudes (S1 et S4) visant un objectif de mixité sociale sont instituées au titre de l'article L.123-2 (b) du Code de l'Urbanisme.
Elles font l'objet d'orientations d'aménagement 2-1 et sont mentionnées au plan de détail 4-3

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).
 - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5(7è) du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R.421-28 et suivants.

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt*
 - hôtelier
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*,
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*
 - les habitations légères de loisirs*
 - les carrières.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage:
 - d'habitation sur la servitude de mixité sociale S1 sous réserve qu'un minimum de **50 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
 - d'habitation sur la servitude de mixité sociale S4 sous réserve qu'un minimum de **50 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
 - d'**équipement collectif***, sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone,
 - de commerce et de bureau dans la limite de **150 m²** de **S.D.P*** par tènement*, y compris les surfaces de réserve,
 - **artisanal ou industriel** dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol*, par tènement*.
 - d'**annexe** dans la limite de **60 m²** d'emprise au sol* par tènement* au-delà de la bande de 20 m de profondeur, telle que définie à l'article Ub 6.
 - de **piscine**, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) L'extension* des constructions existantes :
 - dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination * contraire au statut de la zone,
 - à usage agricole, dans la limite de **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* ou des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Tout accès nouveau est interdit sur la RD 933.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement ou l'emprise publique. De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **7,5 mètres**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement à l'égout est obligatoire dans la **zone P3** de protection des champs de captage.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de **30 ans minimum**.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite des ouvrages de **3 l/s/ha** pour des projets individuels et de **5 l/s/ha** pour des opérations d'ensemble.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ce débit de fuite peut être infiltré ou rejeté, soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) est interdit.

Dans la zone P3, les eaux pluviales des voiries doivent être captées et rejetées au réseau avec un débit limité.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

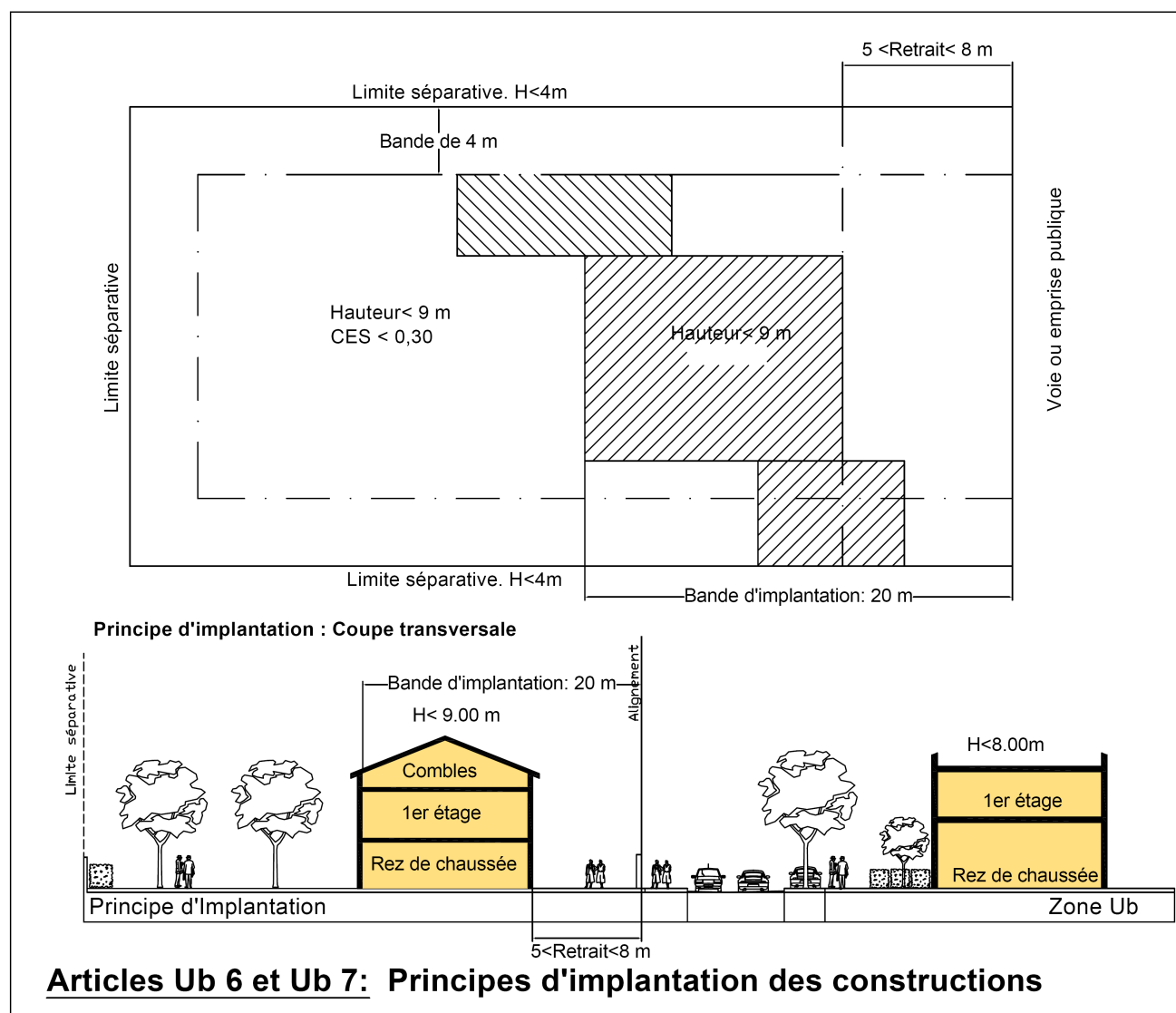
Electricité et Téléphone ² :

Dans les opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés valant division, Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementée.

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



Articles Ub 6 et Ub 7: Principes d'implantation des constructions

² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Les constructions doivent être édifiées dans une bande dont la **profondeur maximale de 20 mètres s'applique à compter de** l'alignement* actuel ou futur.

Compte tenu du caractère pavillonnaire de ces secteurs, les constructions doivent respecter un retrait compris entre **5 et 8 mètres** de l'alignement*, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m**.

Au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres de profondeur, sont autorisés, sous réserve du respect de l'article 7 :

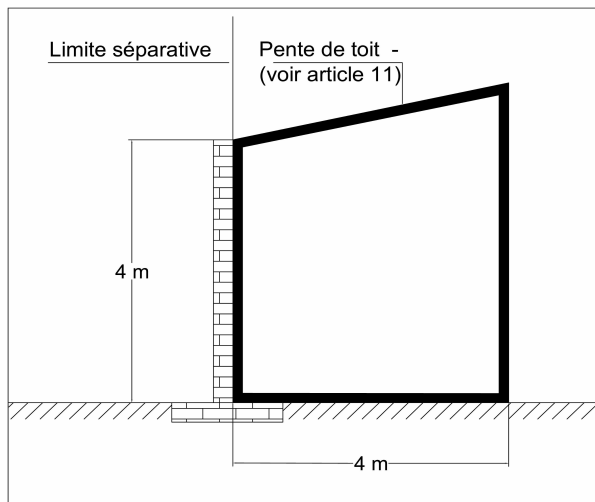
- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les extensions* et les constructions à usage d'annexe*, de piscine ou d'abri de piscine*,
- Les constructions*, après achèvement de celles implantées dans la bande de 20 mètres de largeur maximale, ou simultanément à leur réalisation.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m**.

Les constructions sont autorisées sur l'ensemble de la parcelle, sous réserve du respect de l'article Ub6 et selon les règles de recul exposées ci-après :

- a) Les constructions en limite séparative (latérales et en fond de tènement), sont autorisées dans les conditions suivantes :



La construction de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 mètres** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur* de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* dépasse **4 mètres** sans dépasser la hauteur* existante.

- b) Constructions ne jouxtant pas la limite séparative :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à **0,30 au-delà de la bande de 20 m de profondeur.**

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à **0,20 sur l'ensemble de la parcelle dans les secteurs de protection de captage P3** et les secteurs affectées par **des risques d'inondations tels que reportés au document graphique**, sauf dans le cas de reconstruction.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**. Aussi la construction pourra comprendre au maximum : un rez-de-chaussée, un étage et des combles.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à **8 mètres**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,

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

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet ou, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 mètres** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'**habitation** :
 - 2 places pour 60 m² de S.D.P*, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.
Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de **10 m²**, pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.
 - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de **commerce**, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de **bureaux**, 1 place de stationnement pour 25 m² de **S.D.P***
- Pour les **autres activités**, 1 place de stationnement pour 25 m² de **S.D.P***

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES Ub 14 à Ub 16 : Non réglementés.

.

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements collectifs de l'ancien et du nouveau cimetière et du plateau sportif du bourg.

Dans cette zone, sont seuls autorisés les constructions, aménagements et extensions à usage d'équipements collectifs ou de service.

Le plateau sportif est concerné :

- **Par la zone inondable liée à la Calonne et son bief**, soumise à conditions telles que mentionnées au titre 10 des dispositions générales.

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions sans lien avec la vocation de la zone.
- b) 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*.
- c) Les parcs d'attractions* ouverts au public.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules * ,
 - les garages collectifs de caravanes * ,
 - les carrières,
- e) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ue 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- a) Les constructions à usage **d'habitation**, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, dans la limite de **100 m² de S.D.P***
- b) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations et travaux divers suivants:
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol * , dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **7,5 mètres**.

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de **30 ans minimum**..

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite des ouvrages de **3 l/s/ha** pour des projets individuels et de **5 l/s/ha** pour des opérations d'ensemble.

Ce débit de fuite peut être infiltré ou rejeté, soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est interdit.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

ARTICLE Ue 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de **5 m**.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite séparative est autorisée à condition que cette limite ne corresponde pas avec une limite de zone Ua ou Ub.

Le cas échéant, aucun point de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à **5 mètres** de la limite séparative.

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **0,60**.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **11 mètres**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées pour :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de **25 m²**, y compris l'accès.

ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs

ARTICLES Ue 14 à Ue 16 : Non réglementés.

ZONE Ux

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone est dédiée aux activités économiques, artisanales, industrielles ou de bureaux et correspond aux secteurs de Visionis, de son extension en limite de Montceaux, du secteur aux Sables, ainsi qu'au site de Ceregrain.

Elle se subdivise en deux sous secteurs:

- **La zone Ux 1** où seules les activités artisanales, industrielles ou de bureaux sont autorisés.
- **La zone Ux 2** est dédié uniquement aux activités tertiaires de bureaux ou de services.

Le secteur **Aux Sables** est concerné par :

- **Par la zone inondable** d'aléa modéré **dans le secteur de la Croisée**, soumise à conditions telles que mentionnées au titre 9 des dispositions générales.
Il s'agira en complément de se référer au PPRI de la Saône pour les prescriptions particulières.
- **Le périmètre de protection éloigné P3** des champs de captage soumise à conditions telles que mentionnées au titre 11 des dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ux 1 et Ux 2, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation de la zone et en particulier les surfaces de commerces en zones Ux1 et Ux2.
- b) Les constructions à usage d'habitation.
- c) 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*.
- d) Les parcs d'attractions* ouverts au public.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les carrières,
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ux 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les travaux de construction, d'aménagement et d'extension en vue d'une activité compatible aux zones Ux1 et Ux2.
- b) Les surfaces d'activités commerciales:
 - au profit d'activités d'accompagnement (qui doivent rester annexes à l'activité principale) de surfaces dédiées à des activités de production (exemple : surfaces de showrooms)
 - au profit d'activités répondant aux besoins des actifs d'un espace d'activités (exemple : activités de restauration, services aux entreprises)
 - pour la localisation/relocalisation de certaines activités en occasionnel lourd nécessitant des surfaces de stockage importantes (ex: matériaux de construction), dans des zones artisanales et industrielles, sauf en zone Ux 2.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ux 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 m.**
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ux 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de **30 ans minimum**.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite des ouvrages de **3 l/s/ha** pour des projets individuels et de **5 l/s/ha** pour des opérations d'ensemble.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) est interdit.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Dans la zone P3, les eaux pluviales des voiries doivent être captées et rejetées au réseau avec un débit limité.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE Ux 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

ARTICLE Ux 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

En zone Ux1 :

- Les bâtiments devront s'implanter avec un alignement de **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 933.
- Le long des voies internes de la zone, les bâtiments devront s'implanter à **10 mètres** de l'alignement.

Pour la zone Ux2, les implantations peuvent être à l'alignement ou en retrait de 5 mètres

Cette règle peut ne pas être imposée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions en limite séparative sont autorisées, dans le cas où il ne s'agit pas d'une limite de la zone Ux1 ou Ux2.

Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à **5 mètres** de la limite séparative.

Ces règles peuvent ne pas être imposées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE Ux 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **0,70**.

ARTICLE Ux 10 - Hauteur maximum des constructions

En zone Ux1, la hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 mètres**

En zone Ux2, la hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 mètres**

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,

ARTICLE Ux 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

ARTICLE Ux 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **300 mètres** de ce dernier.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Les normes minima suivantes sont exigées par tranche indivisible:

- 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.* de bureau ou de services.
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de S.D.P..*
 - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - destinées à la restauration : 1 place pour 20 m² de S.D.P..* (bar, salles de café, restaurant cumulés).
- Pour les constructions et installations à usage d'enseignement :
 - du 1^{er} degré : 1 place par classe
 - du 2^{eme} degré : 2 places par classe
 - supérieur et de formation pour adultes : 20 places pour 100 élèves.
- Pour les établissements hospitaliers :
 - 1 place pour 2 lits
 - 1 place pour 2 employés
- Pour les salles de réunions et de spectacles :
 - 1 place pour 4 spectateurs.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ux 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins **20 %**. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places** qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs

ARTICLES Ux 14 à Ux 16 : Non réglementés.

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

Symboles particuliers :

* : Termes définis au titre 7 du présent règlement.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone se subdivise en 4 sous-secteurs:

La zone 2 AU concerne **les secteurs** à enjeux pour une maîtrise de l'urbanisation à long terme pour la collectivité : Au Simond, La pointe Sud comprise entre la RD 88 et la RD 933 située en entrée de ville et Les Sables situé en « dent creuse ».

Une procédure adaptée (modification, révision du PLU,...) est nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation.

Ces zones sont concernées par trois servitudes (S3, S7 et S9) visant un objectif de mixité sociale instituées au titre de l'article L.123-1-5 (16è) du Code de l'Urbanisme.

La zone 1 AU_b concerne **deux secteurs** situés en « dent creuse » qui devront être urbanisés suivant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et à **l'avancement** de la réalisation des accès, réseaux et acquisition des emplacements réservés nécessaires :

- celui **des Chazots** à proximité des équipements publics : mairie, salle des fêtes cantine scolaire, parking.
- Celui **Rue des Sables**.

Ces deux secteurs sont concernés par deux servitudes (S2 et S6) visant un objectif de mixité sociale - instituée au titre de l'article L.123-1-5 (16è) du Code de l'Urbanisme.

La zone 1 AU_x correspond à l'extension de la zone d'activités de Visionis située le long de la RD 933 à cheval avec la commune de Montceaux. Cette zone est constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et en suivant les principes inscrits dans l'OAP

La zone 1 AU_{x1} correspond à l'extension de la zone d'activités existante où seules les activités artisanales, industrielles ou de bureaux sont autorisés. Elle située à cheval avec la commune de Montceaux. Cette zone est constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et en suivant les principes inscrits dans l'OAP et le règlement de la zone Ux1.

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis

- a) En zone 1 AU_b, l'ensemble des constructions et aménagements autorisés en zone U_b, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur :
- b) Les constructions à usage:
 - d'habitation sur la servitude de mixité sociale S2 sous réserve qu'un minimum de **40 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés en PLUS.
 - d'habitation sur la servitude de mixité sociale S6 sous réserve qu'un minimum de **25 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés par l'Etat.
 - d'annexe * ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol * par tènement *.
- c) Sous réserve de respecter les principes inscrits dans l'OAP et au fur et à mesure de la réalisation des équipements:
 - **En zone 1 AU_x**, l'ensemble des activités économiques, hôtelières, artisanales ou industrielles. Les surfaces de commerces sont interdites lorsqu'elles sont inférieures à 300 m² de surface de plancher.
 - **En zone 1 AU_x 1**, l'ensemble des constructions autorisées en zone U_x 1.
- d) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé pour la zone 2 AU.

Pour **la zone 1 AU_b** se référer au règlement de **la zone U_b**.

Pour les zones 1 AU_x et 1 AU_x1 se référer au règlement de la zone U_x1.

ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé pour la zone 2 AU.

Pour **la zone 1 AUb** se référer au règlement de **la zone Ub**.

Pour les zones 1 AUx et 1 AUx1 se référer au règlement de la zone Ux1.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

- **En zones 2 AU**, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est **de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.
- **En zone 1 AUb**, se reporter au règlement de la zone Ub.
- Pour les zones 1 AUx et 1 AUx1 se référer au règlement de la zone Ux1 et l'OAP.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour **la zone 1 AUb** se référer au règlement de **la zone Ub**.
- Pour les zones 1 AUx et 1 AUx1 se référer au règlement de la zone Ux1.
- **Pour la zone 2 AU**, si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement entre la construction ladite limite, doit être au minimum égale à **4 m**.
Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé pour la zone 2 AU.

Pour **la zone 1 AUb** se référer au règlement de **la zone Ub**.

Pour les zones 1 AUx et 1 AUx1 se référer au règlement de la zone Ux1.

ARTICLE AU 9 – Emprise au Sol* des constructions

Non réglementé pour la zone 2 AU.

Pour **la zone 1 AUb** se référer au règlement de **la zone Ub**.

Pour les zones 1 AUx et 1 AUx1 se référer au règlement de la zone Ux1.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé pour la zone 2 AU.

Pour **la zone 1 AUb** se référer au règlement de **la zone Ub**.

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 mètres** en zones AUx et 1 AUx1

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé pour la zone 2 AU.

Pour **la zone 1 AUb** se référer au règlement de **la zone Ub**.

Pour les zones 1 AUx et 1 AUx1 se référer au règlement de la zone Ux1.

ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé pour la zone 2 AU.

Pour **la zone 1 AUb** se référer au règlement de **la zone Ub**.

Pour les zones 1 AUx et 1 AUx1 se référer au règlement de la zone Ux1.

ARTICLES AU 14 à AU 16 : Non réglementés

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

Symboles particuliers :

* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone A se subdivise en **deux secteurs**, caractérisés de la façon suivante :

La zone A

Elle correspond à des secteurs agricoles où le renforcement de l'activité est souhaitable à proximité des sites d'exploitations existants ou futurs.

La zone Ap

Elle correspond à une grande entité de production agricole, reconnue pour sa valeur agronomique et paysagère, en limite Nord de la commune.

Il s'agit d'un secteur agricole protégé, dans lequel les constructions nouvelles sont interdites.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble **des zones A et Ap**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).
- 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5(7è) du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) L'ensemble des constructions, travaux ou aménagements sans lien avec la vocation agricole.
- b) Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) En zone A, lorsqu'ils sont **nécessaires à l'activité des exploitations agricoles** :
 - **Les constructions**, et ce dans la limite de **170 m²** de S.D.P.*, lorsqu'elles sont à usage d'habitation.
 - L'aménagement* et l'extension* des **constructions existantes**, et ce dans la limite de **170 m²** de S.D.P.* totale après travaux pour les constructions à usage d'habitation.
- b) En zone Ap :
 - l'aménagement* et l'extension* des **constructions existantes** nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, et ce, dans la limite de **170 m²** de S.D.P.* totale après travaux pour les constructions à usage d'habitation.
- c) Les travaux suivants :
 - Les ouvrages techniques d'intérêt collectif*.
 - La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) En zone A, les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

ARTICLE A 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitations ou d'activités à ce réseau est obligatoire.

- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux collectées des constructions et des voiries nouvelles doivent être connectées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Pour information, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel sur la base d'une pluie de retour de **20 ans minimum**.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

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, le retrait minimum est **de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les travaux suivants, autorisés sur l'ensemble de la parcelle, dans les conditions définies à l'article 7:

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre la construction ladite limite, doit être au minimum égale à **4 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE A 9 - Emprise au Sol* des constructions

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

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

En zone A, la hauteur* maximale des **constructions et des extensions*** est fixée à **9 mètres**.

En zone Ap, la hauteur* maximale des **extensions*** est fixée à **9 mètres**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées pour :

- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, il est demandé **2 places** de stationnement par logement créé.

ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes (arbres à hautes tiges, haies...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES A 14 à A 16 : Non réglementés.

.

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

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone N se subdivise en **deux catégories** correspondant à un règlement particulier :

La zone N

Elle concerne l'ensemble des secteurs naturels boisés, de marais et de vallons de la commune, l'île de Genouilleux présentant un intérêt écologique et paysager de premier ordre :

Cette zone est concernée par les aléas forts d'inondation liés à la Saône et à la Calonne et par les périmètres de protection immédiat et rapproché (P1 et P2) des champs de captage.

Les constructions nouvelles y sont interdites pour maintenir le caractère naturel de la zone.

La zone Nh

Elle concerne les hameaux anciens ou récents construits en périphérie des zones urbaines et dans lesquels il s'agit de gérer les constructions existantes, tout en évitant la réalisation de logements nouveaux.

Les conditions d'accès difficiles, l'éloignement avec les équipements publics, l'absence de réseau d'assainissement collectif ou l'inaptitude des sols à l'assainissement autonome (...) en font des secteurs dans lesquels la collectivité ne souhaite pas renforcer l'urbanisation dans le temps du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones N et Nh**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).
- 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 (7è) du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation de la zone et notamment:
 - Les constructions nouvelles et extensions
 - Les aménagements des constructions existantes sont autorisés avec ou sans changement de destination s'ils n'entraînent pas la création de logements supplémentaires.
- b) Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**a) Sont admis en zone N, hors zones inondables et périmètres de protection :**

- Sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que la filière d'assainissement soit adaptée, et à condition que l'emprise au sol soit supérieure à **70 m² avant travaux** :
 - L'**aménagement*** et le **changement de destination*** des constructions existantes.
 - L'**extension*** des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m² de S.D.P.* supplémentaire** et de **170 m² de S.D.P.* totale après travaux**,
- Les **annexes** qui constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation, dans la limite de deux annexes sur la parcelle selon les modalités suivantes: une annexe dans la limite de **25 m² de S.D.P.*** et une autre annexe dans la limite de **15 m² de S.D.P.***. Ces annexes devront être situées dans un rayon de **20 mètres de l'habitation**.
- Les **abris à animaux** ouverts sur 3 cotés au maximum. Les façades devront être ajourées.
- Les **locaux techniques** nécessaires à l'exploitation et/ou l'entretien forestier

b) Sont admis en zone Nh, sous réserve d'un assainissement adapté :

- L'**aménagement*** et le **changement de destination*** des constructions existantes.
- L'**extension*** des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30% de la S.D.P.* existante** et de **250 m² de S.D.P.* totale après travaux**.
- Les **annexes** qui constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation, dans la limite de **40 m² de S.D.P.* totale**.
- Les **piscines et abris de piscines**, constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.

c) Sont admis dans l'ensemble des zones :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* (station d'épuration, champ de captage, ouvrages lié aux voies navigables...).
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

ARTICLE N 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

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

Voirie :

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

ARTICLE N 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d) Dans tous les cas, l'assainissement devra être conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de **20 ans minimum**.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite peut être infiltré ou rejeté, soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) est interdit.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

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

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au Sol* des constructions

En zone N, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,20**.

En zone Nh, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,30**.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans l'ensemble des zones N, la hauteur des constructions autorisées est limitée à **9 m**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées pour :

- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- Les annexes, pour lesquelles la hauteur est limitée à **4 m**.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les aménagements* et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé un minimum de **2 places par logement**, complétées par une place visiteur.

ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

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

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

Article 11

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux.

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits. Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

- dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :
 - **0,50 m**, pour les terrains dont la pente est inférieure à **10%**,
 - **1,60 m** pour les terrains dont la pente est comprise entre **10% et 20 %**,
 - **2 m**, pour les terrains dont la pente est supérieure à **20%**,

Les enrochements ou « murs cyclopéens » sont limités à une hauteur de **1,60 m**, en limite de voie ou d'emprise publique.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble, prenant en compte le relief.

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de **50 cm** et régalez en pente douce ;

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 m** (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 m**, devront présenter une rupture de la façade dans au moins **2 dimensions (hauteur, longueur ou largeur)**, éventuellement joints par un auvent ou un porche.

Dans ce cas, la règle d'implantation sera celle de la **semi continuité** par rapport aux limites séparatives de propriété, en zone Ua.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti liée à un parcellaire d'origine agricole étroit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les fenêtres sont couvertes d'un linteau droit et présentent un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,60** pour les largeurs supérieures à 0,80 m.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

2 - Toitures

- Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre **25% et 45%** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).
- Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une S.D.P. inférieure à **20 m²** adossés à un plus grand volume ou à une limite séparative.
- Dans le cas où la construction ou l'extension est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, toiture réservoir, terrasse accessible, ...).
- Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles de type creuses ou romanes, d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être:

- rouge
- brune, lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Pour les **constructions ou extensions** de conception contemporaine, de type vérandas ou annexes d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site naturel ou bâti soit établie.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente peut être comprise entre **5 et 45 %**. Les toitures à une pente sont autorisées.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
 - Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale.
 - Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.
- Les clôtures doivent être de conception simple. **3 principes** sont autorisés :
 - **La haie naturelle** : Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum.
Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de **0,20 m**, surmontée par un grillage.
 - **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,60 m** tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Il ne peut être surmonté par un grillage. Le muret est à hauteur d'homme est permet de voir au-delà de la limite.
 - **Le mur** est utilisé :
 - dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
 - lorsqu'ils ont pour objet de créer des continuités urbaines, un front de rue
 - lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.
 - lorsque une construction est implantée sur la limite de propriété.
 - Pour les secteurs affectés par le bruit (se reporter au plan de zonage).

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

La hauteur maximale autorisée du mur est de 2,50 m, mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel, dans le cas où ... **la pente du terrain est supérieure à 10 % et nécessite la réalisation d'un mur de soutènement.** »

Ils devront être recouverts d'une couverture (pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries, ...)

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit.
- La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).
- La couleur des enduits et des menuiseries doit être compatible avec la palette des couleurs déposée en mairie et jointe **en annexe 8 et 10** du présent PLU.

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou l'emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la **SDP*** est inférieure à **10 m²**. Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain, en référence au R431-10 du code de l'urbanisme.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les paraboles ne peuvent être installées en façade.

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

6-1 Les constructions de conception architecturale contemporaine

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

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

6-2 Les éléments du patrimoine paysager bâti à protéger, repérés au plan aux titres des articles 123-3-1 et L123-1-5(7è)

- Ils sont soumis au permis de démolir
- Les travaux de démolition de toute ou partie de la construction ou d'extension peuvent être soumis à l'avis de l'Architecte Conseiller du CAUE.
- Toute aménagement * ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, etc...), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits.

Titre 7 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

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. (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...), ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre brute du bâtiment.

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation (SMI).

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Il est en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de l'exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

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

INDUSTRIEL

Dont l'activité a pour objet est la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOGEMENT LOCATIF AIDE

L'usage du terme « aidé » pour le logement locatif est précisé par les catégories mentionnées dans la notice « Les aides financières au logement » éditée en Septembre 2010, par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer. Elle est disponible sur le site www.developpement-durable.gouv.fr

Il s'agit des trois Prêts suivants comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20% de logements sociaux) :

- Le Prêt locatif à usage social (PLUS). Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- Le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales
- Le Prêt Locatif Social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL).

Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. A celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS.

LOTISSEMENT

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.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, ..., ainsi que des ouvrages privés de même nature (cimetière, cimetière à animaux, ...).

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PARC D'ATTRACTION

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobile ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton.

Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin, ..) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés en béton ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

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. »

TENEMENT

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement. En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.