

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE

Modification simplifiée n° 1

Règlement

En vue de remplacer le règlement opposable

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 1 du PLU
en date du 9 septembre 2019.

Le Maire,
Diogène BATALLA



Sommaire

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	3
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique	4
Article 5 - Adaptations mineures	5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :.....	5
Article 7 – Droit de préemption urbain :	5
Article 8 – Risques technologiques et nuisances :	5
Article 9 – Éléments identifiés « éléments remarquables » au titre des-articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme	6
Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes.....	15
Article 11 - L'application des articles L 111-6 et L 111-7 du code de l'urbanisme.....	15
Article 12 - Définitions	16
Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits	24
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	26
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	27
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	33
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	39
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh	44
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	49
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	55
Chapitre1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	56
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	61
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	68
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	68
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	75
Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	75
TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)	81
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	81

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fleurieux sur l'Arbresle.

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

notamment les articles L 421-3, L 421-4, et R 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'urbanisme (créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) et l'article L 111-11 du Code de l'urbanisme (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

ainsi que les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

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

Zones à urbaniser

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

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

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

Zones agricoles

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

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

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) des constructions ;
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 (éléments remarquables) du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones inondables.
- le classement sonore des infrastructures terrestres.
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz.

Article 5 - Adaptations mineures

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du code de l'urbanisme) ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre (articles L 152-4, L 152-5 et L152-6 du code de l'urbanisme) :
 - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
 - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
 - g. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

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

La commune est concernée par les inondations de la Brévenne et de la Turdine

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la Brévenne et de la Turdine, concernant 47 communes, a été approuvé par arrêté préfectoral n°2012143-0003 le 22 mai 2012 et rectifié le 15 janvier 2014. Il s'impose comme servitude d'utilité publique au Plan Local d'Urbanisme et est présenté en annexes du PLU.

Le PPRNI met en place quatre types de zones. Sur le document graphique du règlement, sont reportées la zone inondable globalisant trois zones du PPRNi ainsi que la zone blanche. Il convient de se reporter au PPRNi puisqu'à chaque zone correspondent des interdictions et des prescriptions.

La commune est concernée par des risques géologiques

Dans les secteurs identifiés au document graphique comme soumis aux risques géologiques au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme, des prescriptions particulières ne relevant pas du champ de l'urbanisme, mais relevant des règles de construction sont mises en place.

Le respect de ces règles relève de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Ces prescriptions sont annexées au PLU.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

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

Article 8 – Risques technologiques et nuisances :

Classement sonore des infrastructures terrestres

La commune est concernée par des infrastructures terrestres faisant l'objet d'un classement sonore (Cf. la liste en annexe du PLU).

Canalisation de transport de gaz

La commune est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz.

Cet ouvrage constitue une servitude d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation. En effet, il génère des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité sur les bases de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014. Conformément à l'Arrêté préfectoral n° 69-2017-03-28-013 en date du 28 mars 2017 présentés en annexes du PLU, les distances SUP (SUP1, SUP2 et SUP3) définissant les limites des zones d'effets sont portées sur un document graphique du règlement. Il convient de se reporter à cet arrêté pour connaître les restrictions pour chacune de ces zones.

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

Conformément aux articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments du paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

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

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

Pour les haies :

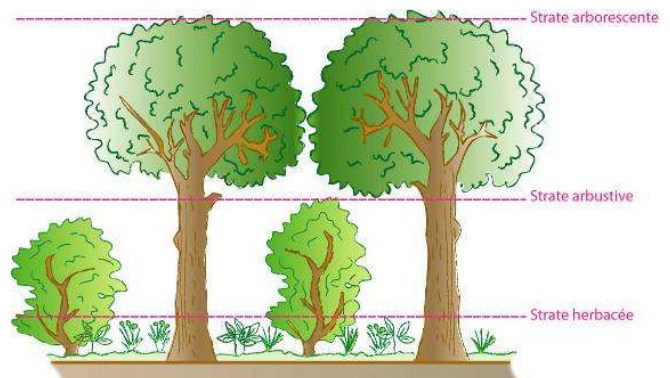
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L 151-23, R 421.17 et R 421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies identifiées, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

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



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - aubépine 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) -

Pour les zones humides :

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

Pour les corridors écologiques :

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

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau)
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique y compris de leur alimentation même si celle-ci n'est pas identifiée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

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

Pour les éléments bâtis du patrimoine

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

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L 151-19 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

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

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

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

Le numéro sous la photo, correspond au numéro sur le document graphique.

Châteaux et ensembles de maisons bourgeoises et parcs



30



Château de Bel Air, 405 route de Bel air, BE56



Chapelle derrière l'école du chêne

9

Les croix



Croix de la Roche



Croix située dans le cimetière



Croix du cimetière



*croix du Carriat,
rue du Chardonnay*



*Croix St Agathe
Rue du Grand Cerisier*



Croix du Riboulet



*Croix de Lévy
Route Albert Damez*



*Croix St Verand
Rue du Poteau*



*Croix du château du Chêne
Parc du Chêne, 438 montée du chêne.*

Les cabanes de vignes



2

Montepy,



33

Les Bruyères

Les lavoirs



3

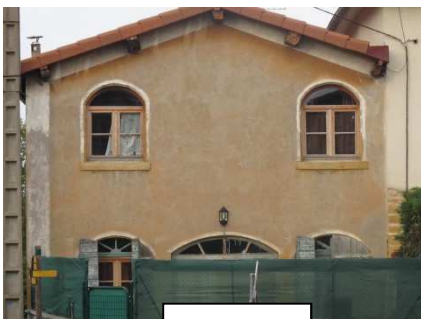
Lavoir Chambon, lieu-dit Fontu



28

Lavoir de Levy, lieu-dit Lévy

Les maisons



1

183 rue du Poteau
BM12



10

Le Fontu,
128 chemin du tonnelier BD 155



11

6 place Benoit Dubost BD 24

Règlement - Commune de Fleurieux sur l'Arbresle –Modification simplifiée n°1



25

40 impasse du Breslon, AI34



26

760 route Albert Damez, BL64



27

771 route Damez, BK7



32

334 route de Paris, AV63



32



32



37

680 route Napoléon, BH3 et BH5



39

79 place Benoit Dubost, BD 6

Les galeries ouvertes et les piliers en pierre



409 rue du grand Cerisier, AL81



52 rue de la Cotelière, BD 126



70 rue de la Cotelière, BD43



57 chemin du puits, BC 58



, 427 chemin de Servy, AO36

Les puits



Rue du jardin



chemin du Puits



Les Bruyères



Route Napoléon Le Poteau

Les « tourelles »



Chemin du Morillon Le Poteau

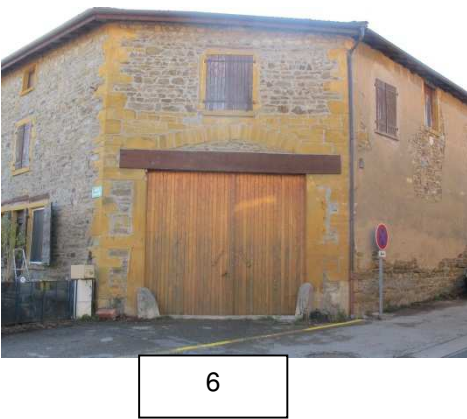
Les porches et entrées



Route Napoléon Le Poteau



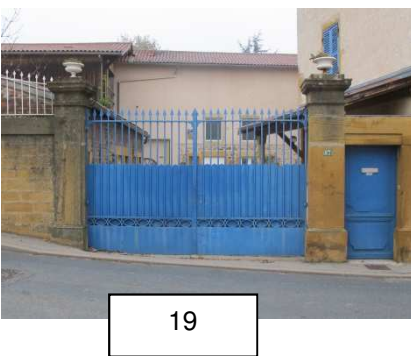
Route Napoléon Le Poteau



Chemin du Morillon -Route Napoléon Le Poteau



chemin du Puits



Rue de la Cotelière

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

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

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

Article 11 - L'application des articles L 111-6 et L 111-7 du code de l'urbanisme

La commune est concernée par la présence de 3 voies classées à grande circulation :

- L'A89
- La RN7
- La RD596.

L'article L 111-6 prévoit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 ».

L'article L 111-7 prévoit :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

L'article L111-10 précise :

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Article 12 - Définitions

Affouillement – exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

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

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées (au volume ou non contigües) à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc...

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

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

Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
- 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 3° La valeur de la consommation maximale ;
- 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
- 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
- 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
- 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
- 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
- 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
- 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-2.

III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Caravane

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

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Claire voie

Les systèmes à claire voie pour les clôtures sont définis comme des installations ou ouvrages dans lesquels les « jours » (en opposition aux pleins) représentent au moins 50% de l'installation ou de l'ouvrage (grillage par exemple).

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

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

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

Constructions à usage d'activité économique

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

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

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

Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

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

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve :

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

- Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

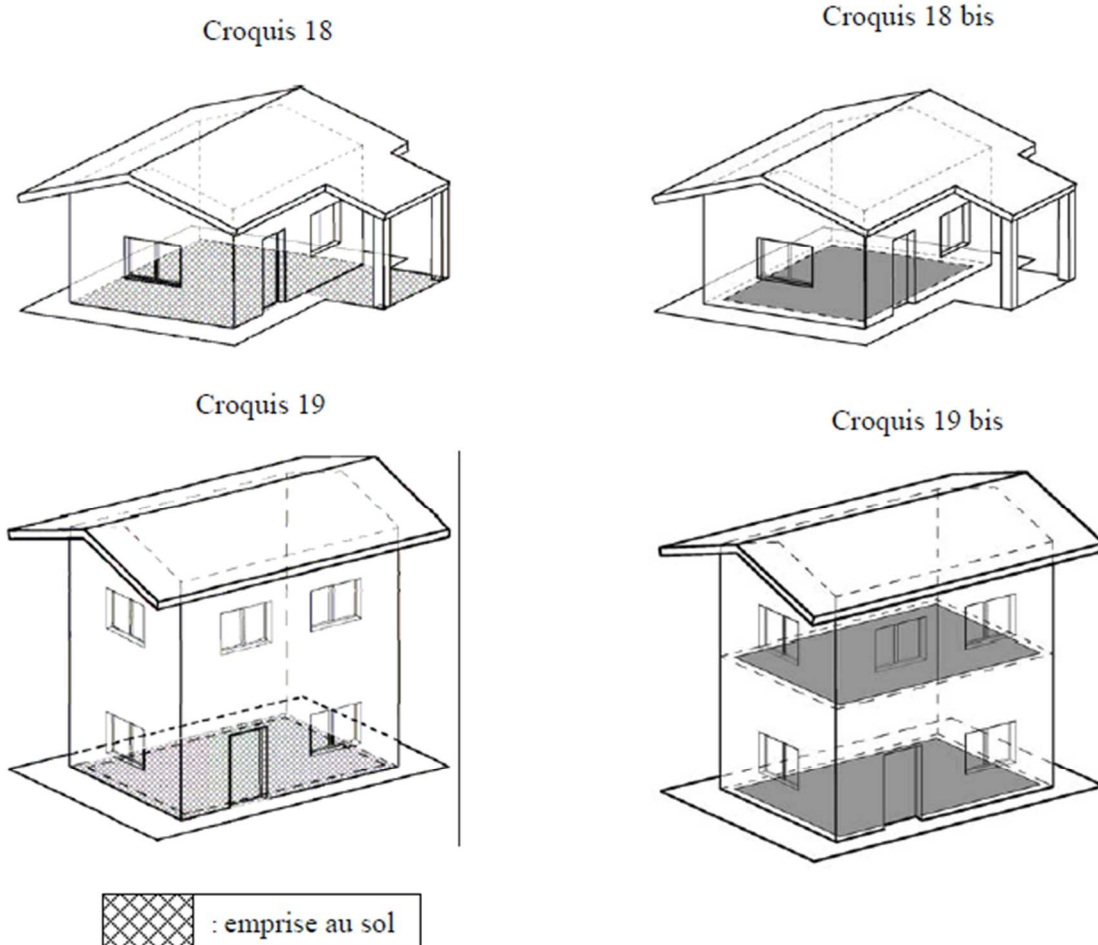
Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (croquis 18)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.



Entrepôts

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

Ensemble d'habitations

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements.

Espaces boisés classés

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

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

L'espace boisé classé est inconstructible.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par les articles R 421-23 et R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Extension

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

Exploitation agricole

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a précisé le caractère professionnel de l'exploitation agricole en remplaçant notamment la SMI (Surface Minimum d'installation) par la SMA (Surface minimale d'Assujettissement). Ainsi, l'article L 722-5 du code rural et de la pêche maritime précise dorénavant :

« I.-L'importance minimale de l'exploitation ou de l'entreprise agricole requise pour que leurs dirigeants soient considérés comme chef d'exploitation ou d'entreprise agricole au titre des activités mentionnées à l'article L 722-1 est déterminée par l'activité minimale d'assujettissement. L'activité minimale d'assujettissement est atteinte lorsqu'est remplie l'une des conditions suivantes :

1° La superficie mise en valeur est au moins égale à la surface minimale d'assujettissement mentionnée à l'article L. 722-5-1 compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées ;

2° Le temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité est, dans le cas où l'activité ne peut être appréciée selon la condition mentionnée au 1°, au moins égal 1 200 heures par an ;

3° Le revenu professionnel de la personne est au moins égal à l'assiette forfaitaire, mentionnée à l'article L. 731-16, applicable à la cotisation d'assurance vieillesse prévue au 1° de l'article L. 731-42 lorsque cette personne met en valeur une exploitation ou une entreprise agricole dont l'importance est supérieure au minimum prévu à l'article L. 731-23 et qu'elle n'a pas fait valoir ses droits à la retraite. Cette condition est réputée remplie lorsque le revenu professionnel diminue mais reste au moins supérieur à l'assiette forfaitaire précitée minorée de 20 %.

II.-Si la condition prévue au 1° du I n'est pas remplie, la superficie de l'exploitation ou de l'entreprise agricole est convertie en temps de travail sur la base d'une équivalence entre la surface minimale d'assujettissement et 1 200 heures de travail pour l'appréciation de la condition mentionnée au 2° du même I. Le temps de travail résultant de cette conversion s'ajoute au temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité mentionnée au même 2°.

III.-En cas de coexploitation ou d'exploitation sous forme sociétaire, l'activité minimale de l'exploitation ou de l'entreprise agricole requise pour que les membres ou associés participant aux travaux soient considérés comme chef d'exploitation ou d'entreprise agricole est égale à celle fixée aux 1° ou 2° du I.

IV.-Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret. »

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111.37 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction entre le terrain naturel et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques).

Impasse

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

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

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

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

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

Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.

Article L442-1-2 : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2 : Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3 : Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L 111.15 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Restauration d'une ruine (article L 111.23 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Servitude d'Utilité Publique au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Article L151-15 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Surface de plancher

Art. R 111-22 du code de l'urbanisme : *« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

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

Stationnement de caravanes :

R 421.19 c : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

R 421.23 d : doit être précédée d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que 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 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane 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 l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

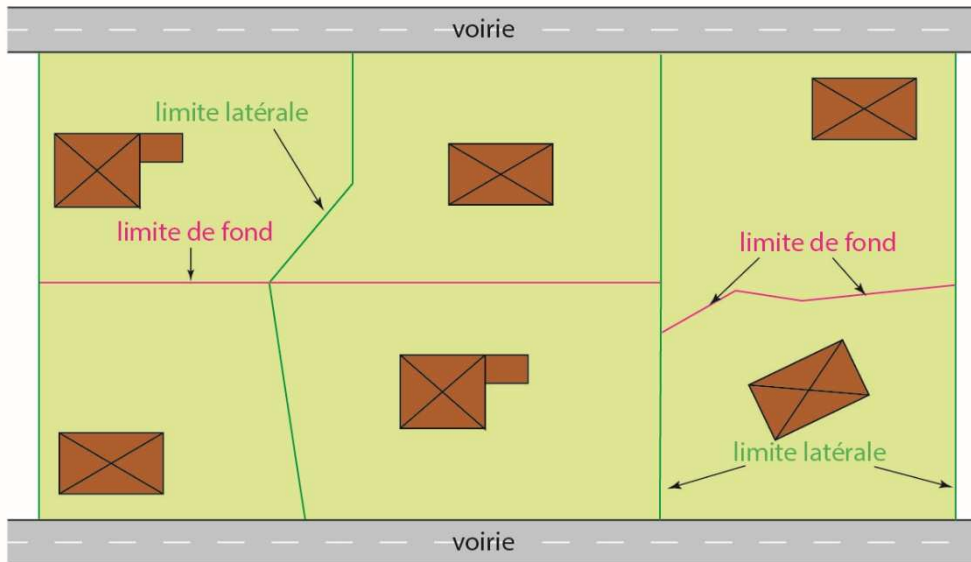
ZAC

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

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

Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits

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

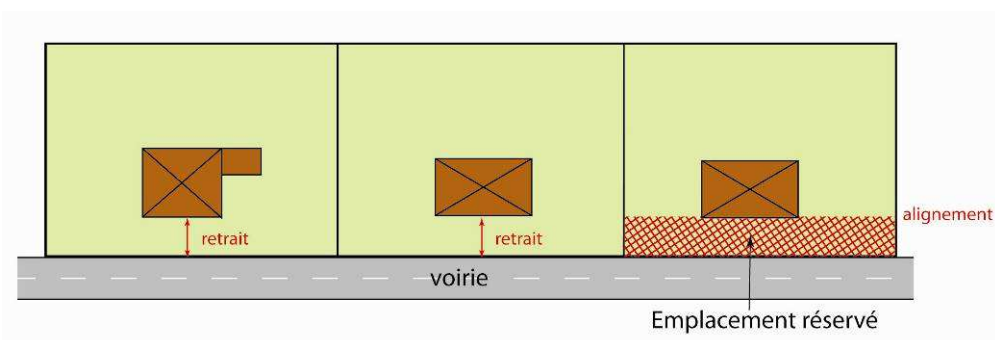


DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

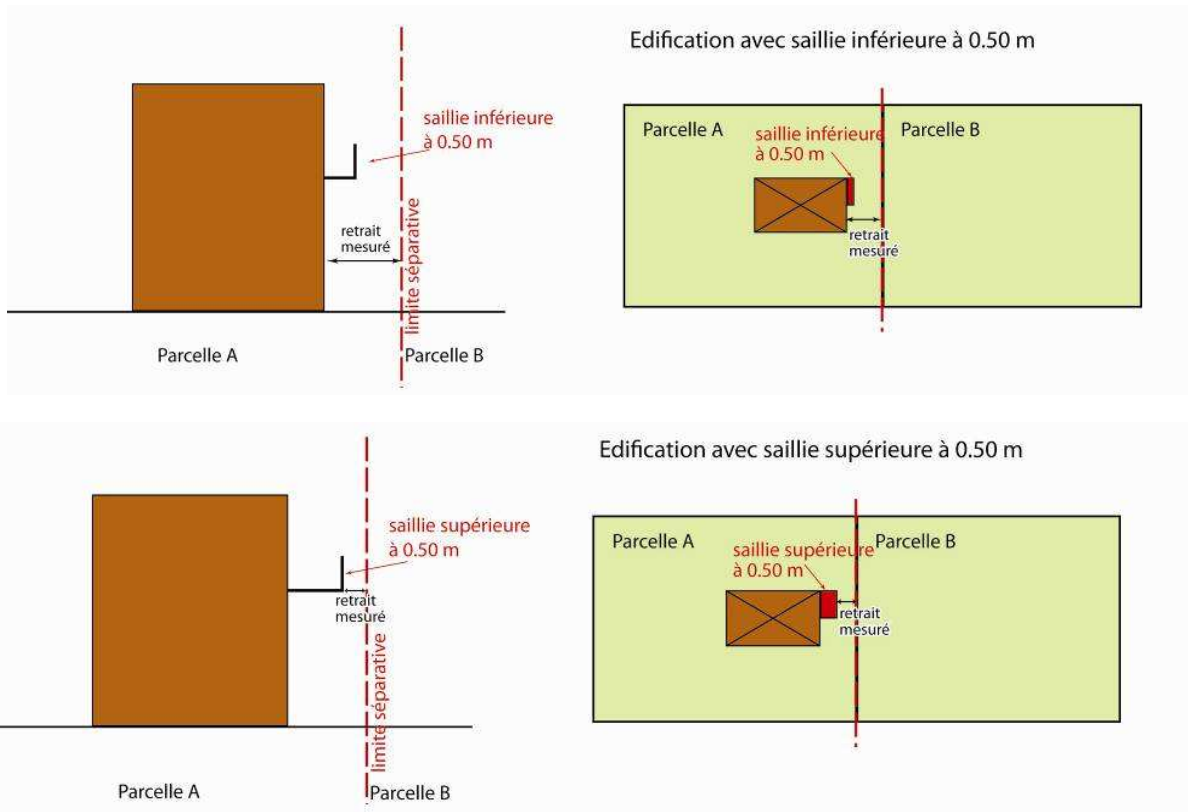
Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les parties enterrées des constructions, les balcons, coursives, auvents, terrasses, casquettes et brises soleil, débords de toiture dont la saillie est inférieure à 0.50 m.



TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel**
- **Le secteur Ub : correspond au secteur à dominante pavillonnaire**
- **Le secteur Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés**
- **Le secteur Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques**
- **Le secteur Uh : correspond au secteur de gestion des habitations sans nouvelles constructions.**

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua comprend un secteur Uac correspondant au « cœur » de village où des hauteurs plus élevées sont autorisées.

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
 - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2
 - Les commerces, sauf ceux autorisées à l'article Ua 2
 - Les annexes à l'habitation sauf celles autorisées à l'article Ua2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Les champs industriels photovoltaïques

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les commerces dans la limite de 300m² de surface de vente.
- Les annexes aux habitations hors piscine, dans la limite de 2 annexes par logement d'une emprise maximale de 20 m² de surface de plancher par annexe,
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L 151-41-5 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 15 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 15 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements ou de 2 lots, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5m par 3m.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de service.

La largeur de la plateforme sera au minimum de 4m.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

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

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement et de construction, tous les réseaux secs seront enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

4 – Local des ordures ménagères :

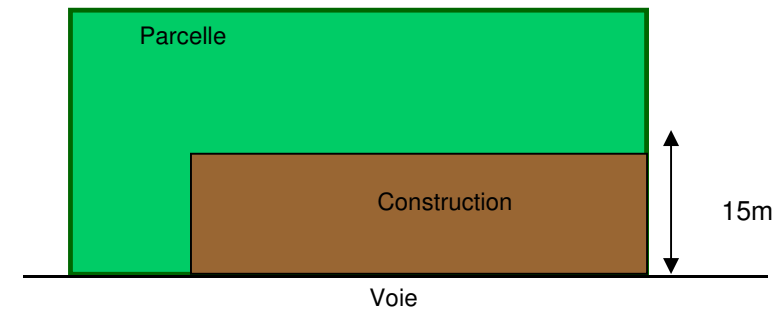
Pour toute opération, l'aménagement devra comprendre soit un ou plusieurs locaux pour les bacs de déchets, soit un emplacement intégré à la construction.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

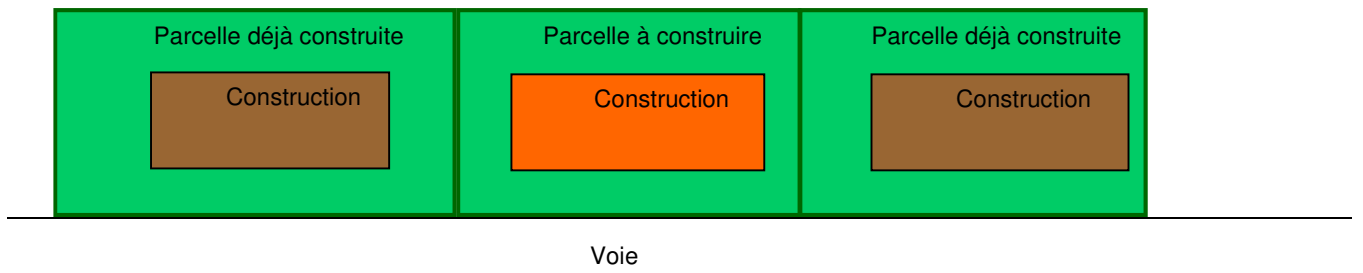
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades sur rue doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.



En cas de voies multiples, un seul alignement est exigé sur une des voies.

Dans les secteurs où les constructions avoisinantes sont implantées avec un retrait plus important, un retrait peut être admis uniquement pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie



Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 15m.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

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

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, la distance par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 4m.

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

En cas d'implantation sur limite : les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas :

- 4 m s'il s'agit d'un pignon ou d'un haut de pente,
- 3.50 m s'il s'agit d'un bas de pente ou d'une toiture terrasse.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations. Toutefois, une implantation est également admise dans la bande définie entre la limite séparative et un recul de 0,5 mètre par rapport à celle-ci.

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

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur Uac :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 13 m pour les toitures terrasses, et 15 m pour les toitures avec pentes.
- Pour les constructions passives la hauteur maximale est portée à 14 m pour les toitures terrasses et 16 m pour les toitures avec pentes.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11 en fonction de la nature des clôtures.

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

Dans le reste de la zone Ua :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12m.
- Pour les constructions passives la hauteur maximale est portée à 14 m pour les toitures terrasses et 16 m pour les toitures avec pentes.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11 en fonction de la nature des clôtures.

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

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, les changements de destination, et les réhabilitations avec création de logements il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher selon le tableau ci-après avec un minimum de 2 places par logement.

De 0 m ² à 120 m ² de surface de plancher et par logement	Par tranche de 60 m ² supplémentaires
2 places	1 place supplémentaire

Ces espaces de stationnement devront être localisés sur le tènement de l'opération. Ils devront être fonctionnels.

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

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, à raison d'un emplacement au minimum par logement.

De plus il est exigé :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal,
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau,
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'une densité d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places ainsi qu'un cheminement piéton de dégagement matérialisé.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Pour les opérations de constructions à usage commercial, artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10 % de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés (gazon, couvre-sols...)

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

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

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
 - d'activité industrielle
 - de commerces
 - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ub 2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Les champs industriels photovoltaïques

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

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

- Sont admises sous conditions :
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m²
- Les annexes aux habitations hors piscine, dans la limite de 2 annexes par logement d'une emprise maximale de 20 m² de surface de plancher par annexe,

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

La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L 151-41-5 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 15 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 15% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements ou de 2 lots, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5m par 3m.

VOIRIE :

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

La largeur de la plateforme sera au minimum de 4m.

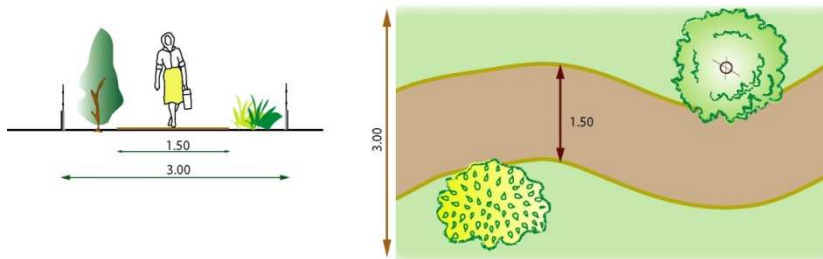
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de service.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

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

Chemin piétons



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

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

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement et de construction, tous les réseaux secs seront enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

4 – Local des ordures ménagères :

Pour toute opération, l'aménagement devra comprendre soit un ou plusieurs locaux pour les bacs de déchets, soit un emplacement intégré à la construction.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

En cas d'implantation sur limite : les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas :

- 4m s'il s'agit d'un pignon ou d'un haut de pente,
- 3.50 m s'il s'agit d'un bas de pente ou d'une toiture terrasse.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations. Toutefois, une implantation est également admise dans la bande définie entre la limite séparative et un recul de 0,5 mètre par rapport à celle-ci.

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

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Une distance de 8 m entre les constructions est exigée (les annexes à l'habitation et les piscines ne sont pas concernées par cette règle).

Article Ub 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de 0.25

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11 en fonction de la nature des clôtures.

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, les changements de destination, et les réhabilitations avec création de logements il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher selon le tableau ci-après avec un minimum de 2 places par logement.

De 0 m ² à 120 m ² de surface de plancher et par logement	Par tranche de 60 m ² supplémentaires
2 places	1 place supplémentaire

Ces espaces de stationnement devront être localisés sur le tènement de l'opération. Ils devront être fonctionnels.

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

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, à raison d'un emplacement au minimum par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche de 2 logements.

De plus il est exigé :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal,
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau,
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'une densité d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places ainsi qu'un cheminement piéton de dégagement matérialisé.

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

Pour les opérations de constructions à usage artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 30% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 30% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

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

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

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :

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

2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,

3 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- d'hôtel,
- de bureau,
- d'habitations sauf celles autorisées à l'article Ue2
- d'annexes à l'habitation,

4- Les campings

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes,

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

7- Les champs industriels photovoltaïques

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les habitations si elles sont nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements ou de 2 lots, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5m par 3m.

VOIRIE :

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

La largeur de la plateforme sera au minimum de 4m.

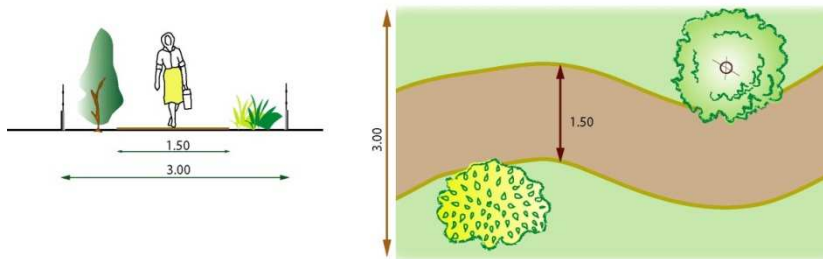
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de service.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les parcours piétonniers sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

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

Chemin piétons



Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

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

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement et de construction, tous les réseaux secs seront enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie. En cas d'extension d'une construction implantée dans la bande de 0 à 2 m à compter de l'alignement de la voie, l'extension pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Les constructions s'implanteront soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 4 m.

Toutefois, une implantation est également admise dans la bande définie entre la limite séparative et un recul de 0,5 mètre par rapport à celle-ci.

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

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

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

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

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

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10 % de sa surface (les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent faire partie de ces 10 % s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives.

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

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

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uh2.
- 4 - Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation sauf celle autorisées à l'article Uh2
 - d'hôtel,
 - de bureau
 - agricole ou forestier,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2,
 - industriel,
 - artisanal
 - de commerce,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Les champs industriels photovoltaïques

Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Sont admises sous conditions :

- Les annexes aux habitations hors piscine, dans la limite de 2 annexes par logement d'une emprise maximale de 20 m² de surface de plancher par annexe,
- Pour les habitations existantes dont la surface de plancher avant travaux est inférieure à 100 m², les extensions sont autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les habitations existantes dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 100 m², les extensions sont admises dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.
- Les extensions des constructions d'activités artisanales existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher.
- De piscines si elles sont situées à proximité de l'habitation.
- Les changements de destination.

Article Uh 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements ou de 2 lots, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5m par 3m.

VOIRIE :

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

La largeur de la plateforme sera au minimum de 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de service.

Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement et de construction, tous les réseaux secs seront enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

4 – Local des ordures ménagères :

Pour toute opération, l'aménagement devra comprendre soit un ou plusieurs locaux pour les bacs de déchets, soit un emplacement intégré à la construction.

Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie. En cas d'extension d'une construction implantée dans la bande de 0 à 5 m à compter de l'alignement de la voie, l'extension pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

En cas d'implantation sur limite : les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas :

- 4m s'il s'agit d'un pignon ou d'un haut de pente,
- 3.50 m s'il s'agit d'un bas de pente ou d'une toiture terrasse.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations. Toutefois, une implantation est également admise dans la bande définie entre la limite séparative et un recul de 0,5 mètre par rapport à celle-ci.

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

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Non réglementé.

Article Uh 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uh 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11 en fonction de la nature des clôtures.

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

Article Uh 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uh 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, les changements de destination, et les réhabilitations avec création de logements il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher selon le tableau ci-après avec un minimum de 2 places par logement.

De 0 m ² à 120 m ² de surface de plancher et par logement	Par tranche de 60 m ² supplémentaires
2 places	1 place supplémentaire

Ces espaces de stationnement devront être localisés sur le tènement de l'opération. Ils devront être fonctionnels.

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

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche de 2 logements.

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

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

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

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

Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui est dédiée aux activités économiques elle comporte un secteur Uic autorisant les activités commerciales.

Le secteur Uic est concerné par le risque d'inondation.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Ui :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - piscines,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
 - de commerces sauf ceux autorisés à l'article Ui2
 - d'hôtels
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules hors d'usage
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Dans le secteur Uic

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - piscines,
 - d'habitation,
 - d'hôtel
 - d'entrepôt sauf ceux autorisés à l'article Ui2
 - d'annexes à l'habitation,
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
 - les commerces sauf ceux autorisés à l'article Uic2
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules hors d'usage
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Sont admis sous conditions :

Dans le secteur Ui

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces dans la limite de 150 m² de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés à une activité industrielle, artisanale exercée sur le tènement sur place, et lorsque leur taille n'excède pas plus du tiers de la surface de plancher totale (La destination d'entrepôt comprend les locaux d'entreposage. Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux).
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.

Dans le secteur Uic

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- Les commerces ou ensembles commerciaux s'ils ont une surface de vente minimale de 300 m² par cellule commerciale,
- Les extensions des commerces existants.

Rappel : le secteur Uic est concerné par le risque d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5m par 3m.

VOIRIE :

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

La largeur de la plateforme sera au minimum de 4m.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

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

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement et de construction, tous les réseaux secs seront enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

4 – Local des ordures ménagères :

Pour toute opération, l'aménagement devra comprendre soit un ou plusieurs locaux pour les bacs de déchets, soit un emplacement intégré à la construction.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

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

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4 m est imposé.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un autre retrait, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de 0.7

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m en Ui et 8 m en Uic. Dans la zone Uic si les stationnements sont construits et intégrés à la construction d'activités, la hauteur maximale autorisée est portée à 11m. Le niveau supplémentaire autorisé est destiné au stationnement.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11 en fonction de la nature des clôtures.

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

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30m² de surface de plancher,

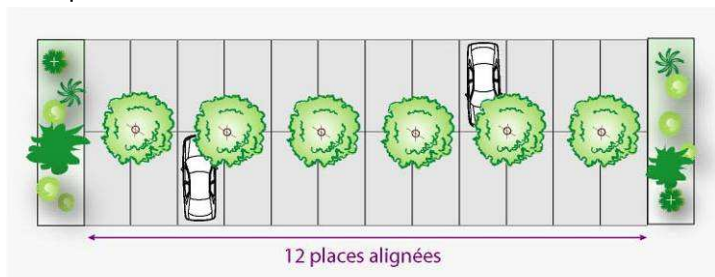
Pour les constructions à usage industriel ou artisanal: une place pour 50 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de plancher de vente,

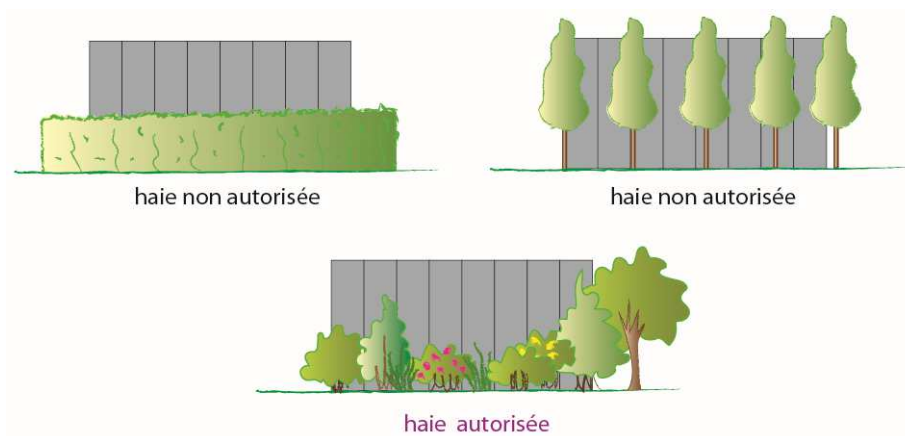
Pour les opérations de construction à partir de 200 m² de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires

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

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



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



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

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

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

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- La zone 1AU à dominante d'activités artisanales et industrielles non ouverte à l'urbanisation
- la zone AUa à dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation.

Chapitre1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques non commerciales : industries, bureaux, activités artisanales.

Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements de sol, uniquement s'ils sont liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Article 1AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements ou de 2 lots, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5 m par 3 m.

VOIRIE :

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

La largeur de la plateforme sera au minimum de 4m.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

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

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement et de construction, tous les réseaux secs seront enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

4 – Local des ordures ménagères :

Pour toute opération, l'aménagement devra comprendre soit un ou plusieurs locaux pour les bacs de déchets, soit un emplacement intégré à la construction.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

En l'absence d'étude au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, les implantations des constructions doivent respecter un retrait minimal de 75 m par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation, sauf exceptions visées à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m.
- En limite de zone 2AU, un retrait minimal de 4 m est imposé.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de 0.7.

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11 en fonction de la nature des clôtures.

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

Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AU 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30m² de surface de plancher,

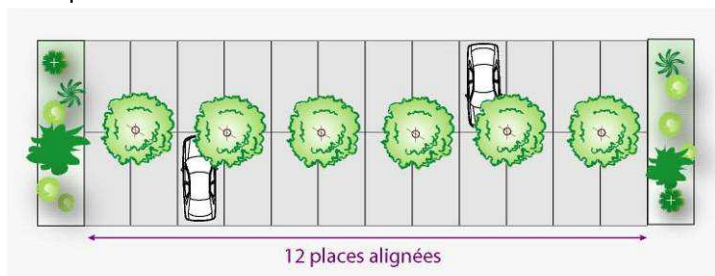
Pour les constructions à usage industriel ou artisanal: une place pour 50 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de plancher de vente,

Pour les opérations de construction à partir de 200 m² de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires

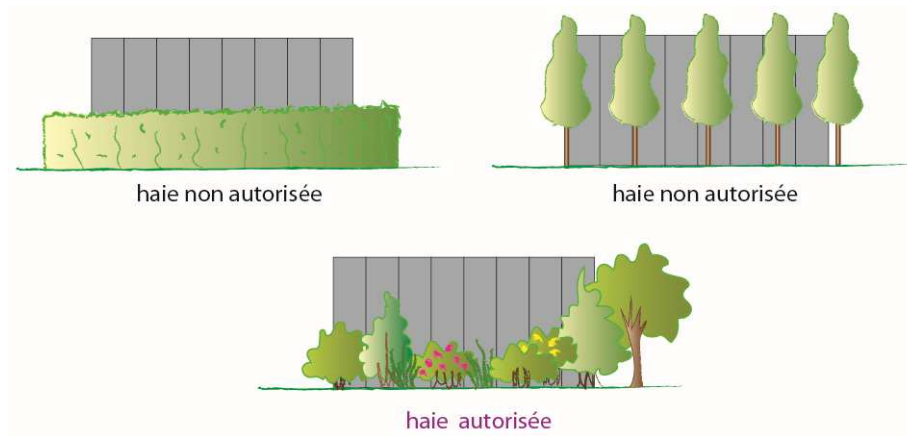
Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

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



Règlement - Commune de Fleurieux sur l'Arbresle –Modification simplifiée n°1

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



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

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

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

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 1AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article 1AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement.

Article AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2.
 - d'activité industrielle
 - d'activités artisanales sauf celles autorisées à l'article AUa2.
 - de commerces sauf celles autorisées à l'article AUa2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Les champs industriels photovoltaïques

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

1 – Conditions d'urbanisation :

Les zones AUa s'urbaniseront dans l'ordre de programmation suivant :

- Les zones AUa2 pourront s'urbaniser quand 100 % de la surface des zones AUa1 sera couverte par des permis de construire délivrés et des travaux achevés (DACT délivrée).
- Les zones AUa3 pourront s'urbaniser quand 100 % de la surface des zones AUa2 sera couverte par des permis de construire délivrés et des travaux achevés (DACT délivrée).
- Les zones AUa4 pourront s'urbaniser quand 100 % de la surface des zones AUa3 sera couverte par des permis de construire délivrés et des travaux achevés (DACT délivrée).

La zone AUa 2 est soumise à l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme.
Chaque zone AUa s'urbanisera en une seule opération d'aménagement.

2 - Occupations admises sous conditions

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

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²
- Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente et uniquement dans la zone AUa2.
- Les annexes aux habitations hors piscine, dans la limite de 2 annexes par logement d'une emprise maximale de 20 m² de surface de plancher par annexe,
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

Règlement - Commune de Fleurieux sur l'Arbresle –Modification simplifiée n°1

La zone AUa2, dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.

La zone AUa (avec l'ensemble de ces secteurs AUa1, AUa2, AUa3, AUa4) est soumise dans son intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 15 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 15 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements ou de 2 lots, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5 m par 3 m.

VOIRIE :

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

La largeur de la plateforme sera au minimum de 4 m.

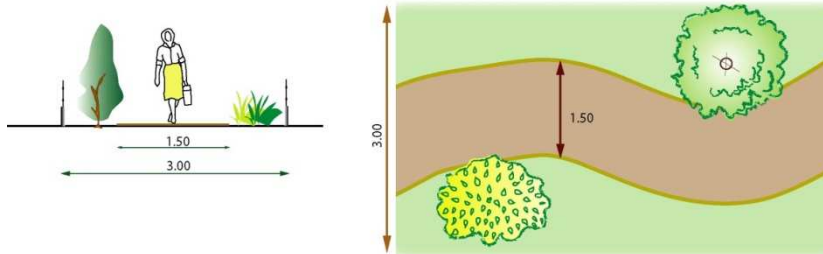
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de service.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

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

Chemin piétons



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

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

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement et de construction, tous les réseaux secs seront enfouis jusqu'au point de raccordement au réseau public.

4 – Local des ordures ménagères :

Pour toute opération, l'aménagement devra comprendre soit un ou plusieurs locaux pour les bacs de déchets, soit un emplacement intégré à la construction.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie. En cas d'extension d'une construction implantée dans la bande de 0 à 2 m à compter de l'alignement de la voie, l'extension pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

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

En cas d'implantation sur limite : les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas :

- 4m s'il s'agit d'un pignon ou d'un haut de pente,
- 3.50 m s'il s'agit d'un bas de pente ou d'une toiture terrasse.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations. Toutefois, une implantation est également admise dans la bande définie entre la limite séparative et un recul de 0,5 mètre par rapport à celle-ci.

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

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

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

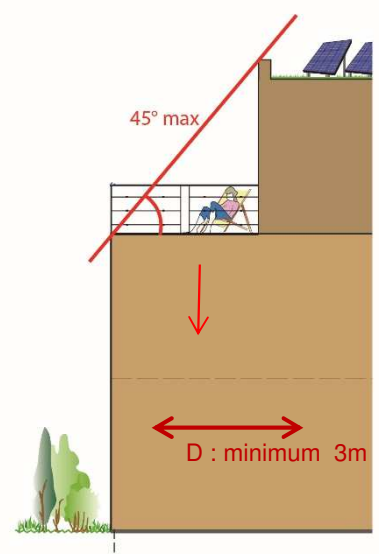
La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

En cas de toiture terrasse, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.

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

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

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



Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, les changements de destination, et les réhabilitations avec création de logements il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher selon le tableau ci-après avec un minimum de 2 places par logement.

De 0 m ² à 120 m ² de surface de plancher et par logement	Par tranche de 60 m ² supplémentaires
2 places	1 place supplémentaire

Ces espaces de stationnement devront être localisés sur le tènement de l'opération. Ils devront être fonctionnels.

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

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, à raison d'un emplacement au minimum par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche de 2 logements.

De plus il est exigé :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal,
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau,
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'une densité d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places ainsi qu'un cheminement piéton de dégagement matérialisé.

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

Pour les opérations de constructions à usage de commerce, artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 30 % de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 30% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

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

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

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est imposé une consommation d'énergie primaire maximale de 30 kWhEP/(m².an).

Les extensions des habitations existantes ne sont pas concernées par ces dispositions.

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

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

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Est également autorisé, en application de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme et du 2° de l'article R 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Elle comporte :

- **un secteur Ap inconstructible de protection du paysage.**

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dans la zone A, sont admis sous conditions :

Dans les documents graphiques du règlement, sans limitation de surface de de plancher,

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir »)
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation à agricole sont limitées à 170 m² de surface de plancher par exploitation agricole,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI (Surface Minimale d'Installation). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande : l'aménagement dans le volume bâti existant

Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 70m²

- Les annexes à l'habitation (maximum 2 par habitation), de 20 m² de surface de plancher par annexe. si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale ;

Les changements de destination autorisés au titre de l'article L 151-11 2° identifiés sur le document graphique.

Dans le secteur Ap sont admis sous conditions :

- Pour les constructions existantes, seuls sont admis les aménagements.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande : l'aménagement dans le volume bâti existant

Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 70m²

- Les annexes à l'habitation (maximum 2 par habitation), de 20 m² de surface de plancher par annexe. si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale ;

Les changements de destination autorisés au titre de l'article L 151-11 2° identifiés sur le document graphique.

Dans les secteurs Ah sont admis :

Les constructions, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir »)

De plus, uniquement sur l'unité foncière des constructions existantes sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande : l'aménagement dans le volume bâti existant

Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 70 m² :

- Les annexes à l'habitation (maximum 2 par habitation), de 20 m² de surface de plancher par annexe. si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les changements de destination autorisés au titre de l'article L 151-11 2° identifiés sur le document graphique.

Pour les activités artisanales, et les bureaux existants, une extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux. »

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5 m par 3 m.

VOIRIE :

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les rejets d'effluents domestiques.

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

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

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

L'aménagement des constructions, les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un retrait inférieur à 5 m, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

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

En limite de zone A, par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

A l'intérieur de la zone A, la construction s'implante avec un retrait minimal de 0.5 m.

Pour les annexes, une implantation est de plus admise dans la bande définie entre la limite séparative et un recul de 0,5 mètre par rapport à celle-ci.

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

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un retrait inférieur à 4 m, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m

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

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.

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

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11 en fonction de la nature des clôtures.

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

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

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

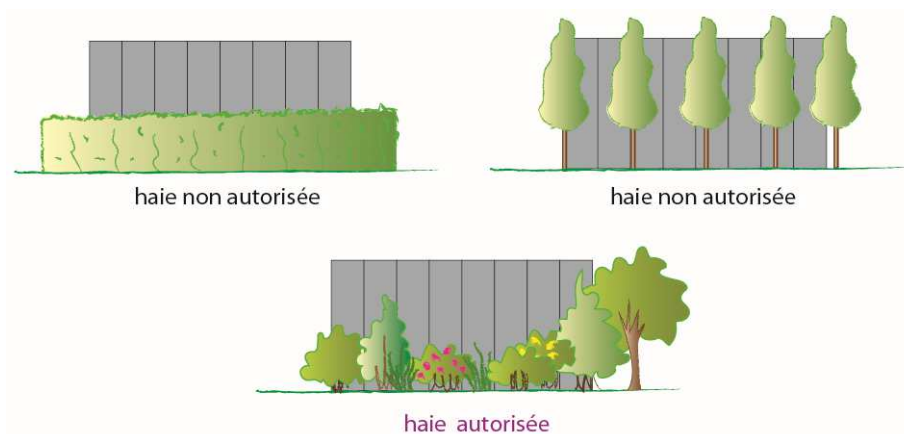
Dans le cas des changements de destination identifiés au document graphique et autorisés au titre de l'article L 151-11 2°, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher selon le tableau ci-après avec un minimum de 2 places par logement.

De 0 m ² à 120 m ² de surface de plancher et par logement	Par tranche de 60 m ² supplémentaires
2 places	1 place supplémentaire

Ces espaces de stationnement devront être localisés sur le tènement de l'opération. Ils devront être fonctionnels.

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

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



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

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques identifiées au titre des articles L 151-19 et L 151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

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

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle comporte:

- **un secteur Np de préservation des ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers des châteaux et de leurs parcs.**
- **Un secteur Nj dédiés aux jardins familiaux**
- **Un secteur Ne de gestion des équipements et installations publiques existantes**

La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1 Dans les secteurs N

Sont admis :

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

Les aménagements publics et installations publiques permettant la valorisation des zones humides à condition qu'ils ne conduisent pas à détruire l'équilibre écologiques de ces milieux.

Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'aspect bois s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande : l'aménagement dans le volume bâti existant

Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 70 m² :

- Les annexes à l'habitation (maximum 2 par habitation), de 20 m² de surface de plancher par annexe. si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale ;

Les changements de destination autorisés au titre de l'article L 151-11 2° identifiés sur le document graphique.

2 Dans le secteur Np

1- Les occupations suivantes par changement de destinations sont admises si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant

- les bureaux,
- les hôtels,
- les équipements d'intérêt collectif,
- les activités agricoles

2- Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :

- les piscines liées aux habitations existantes, si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables si elles ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces
- Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables si elles ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

4 Dans le secteur Nj

Les constructions nécessaires aux activités des jardins (type abri de jardin) dans la limite de 7 m² d'emprise au sol par construction par unité de jardin.

5 Dans le secteur Ne

Les constructions, installations et ouvrages liés à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif : station d'épuration, cimetière, déchetterie, voiries, aires de stationnement, réseaux divers...

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Ce retrait aura les dimensions minimales de 5m par 3m.

VOIRIE :

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 50 m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention, mais devront toutefois prévoir des dispositions de compensation (noue, épandage sur la parcelle, infiltration). Cette dispense sera soumise à l'agrément du service gestionnaire, après concertation.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un retrait inférieur à 5 m, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

En cas d'extension d'une construction dont le retrait est inférieur à 4 m, l'extension pourra se réaliser dans la continuité de l'existant.

Pour les annexes, une implantation est de plus admise dans la bande définie entre la limite séparative et un recul de 0,5 mètre par rapport à celle-ci.

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

Dispositions particulières : en cas d'extension, aménagement ou surélévations implantées avec un retrait inférieur à 4 m, la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures est définie à l'article 11 en fonction de la nature des clôtures.
- Dans le secteur Nj la hauteur des abris de jardin autorisés est limitée à 3 m.

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

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

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

Pour les logements créés par changement de destination, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher selon le tableau ci-après avec un minimum de 2 places par logement.

De 0 m ² à 120 m ² de surface de plancher et par logement	Par tranche de 60 m ² supplémentaires
2 places	1 place supplémentaire

Ces espaces de stationnement devront être localisés sur le tènement de l'opération. Ils devront être fonctionnels.

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

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

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques identifiées au titre des articles L 151-19 et L 151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

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

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

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

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



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

11.1.2- Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse ou grattée. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune (annexée au PLU).

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

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

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

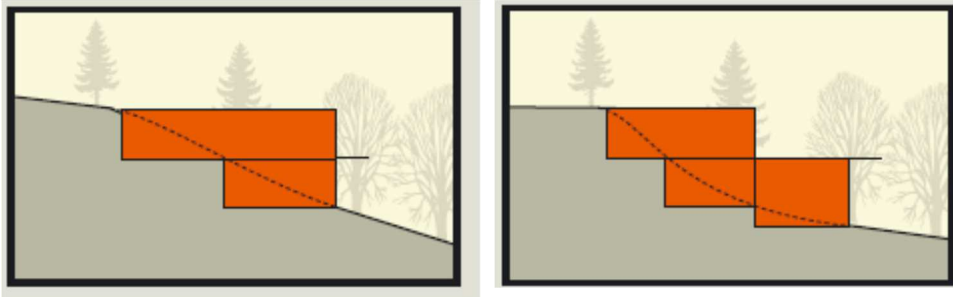
- les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec l'assise des constructions
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

En limite parcellaire les affouillements et exhaussements devront être aménagés :

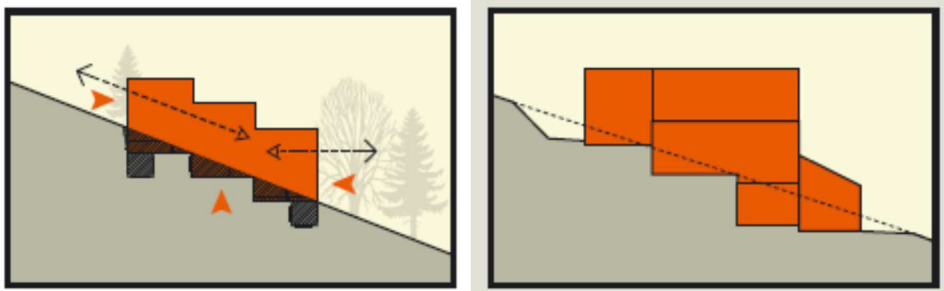
- soit par un talus n'excédant pas une pente de 45°
- soit par un mur de soutènement de hauteur maximale de 1m.

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

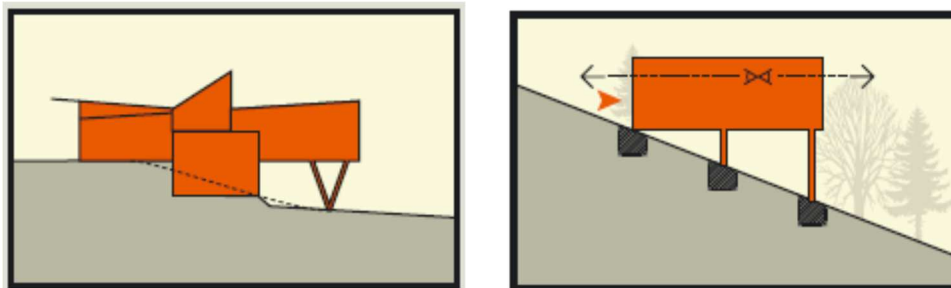
- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



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

Composition des talus :

Les talus doivent être plantés.

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

11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies.

- **Pour les constructions d'habitation :**

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans soubassement maçonné,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse ou grattée. Il sera limité à 15% de la totalité du périmètre du tènement, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès. Ces murs sont interdits en bordure de voie sur une longueur de 5m mesurée de part et d'autre d'un carrefour)
- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

- **Pour les bâtiments d'activités non agricoles :**

Les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie. Il est rappelé que la hauteur totale est limitée à 1,60 m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,60m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum, cf charte d'intégration paysagère annexée au PLU)

- **Pour les constructions agricoles :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis à maille verticale,

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum cf charte d'intégration paysagère annexée au PLU).

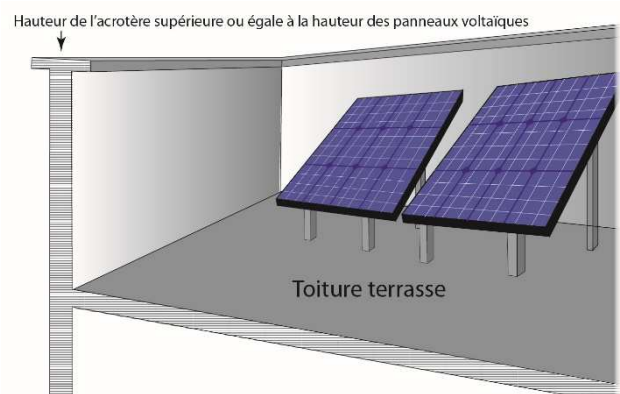
11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Pour les constructions neuves avec panneaux solaires sur les toitures terrasses

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



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

Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade.
- S'ils sont installés sur des toitures terrasses, ils seront masqués par l'acrotère ou devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Les points de regroupement des conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues.

11.1.6/ autres éléments techniques

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

11.2- Prescriptions applicables aux constructions d'habitation neuves

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise de 25 % à 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pans des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

La pente des toitures des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses sont admises avec une pente maximale de 5 %. Elles seront de préférences végétalisées.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris de 50 cm maximum en façade sur rue et en pignon. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par cette règle.

11.2.3/ Type de couverture

Lorsque les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être creuse de grandes ondulations. Leur couleur respectera la palette mise en place sur la commune (annexée au PLU). Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

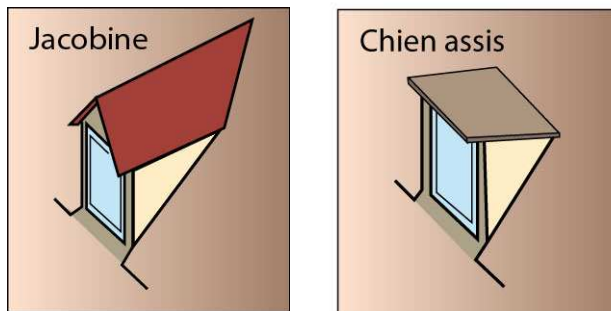
Les vérandas pourront être recouvertes de matériaux différents.

11.3.2/ Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette (annexée au PLU).établie par la commune et consultable en Mairie. Les façades bois (bardage) et végétalisées sont admises.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



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

11.2.5/ Balcons et galeries

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



Type de balustres interdites

11.2.6/ Cheminées

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

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

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

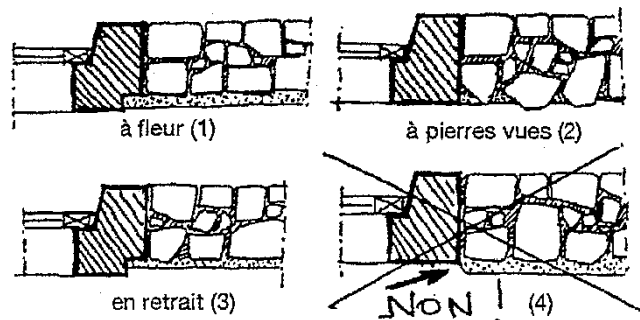
Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

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

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

11.3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre et de porche seront conservées.
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse ou grattée.



Source schéma : Maisons Paysannes de France.

11.3.3/ Les volets seront de préférence pleins ou persiennés ou identique à l'existant. Ils seront de teinte neutre et compatible avec le nuancier établi par la commune (annexé au PLU). Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).



Illustration d'un type de Lambrequin

11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être identique à l'existant

11.3.6/ Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être compatibles avec le nuancier (annexé au PLU). ou identique à l'existant. Elles doivent être d'aspect terre cuite.

11.3.7/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront de taille identique.

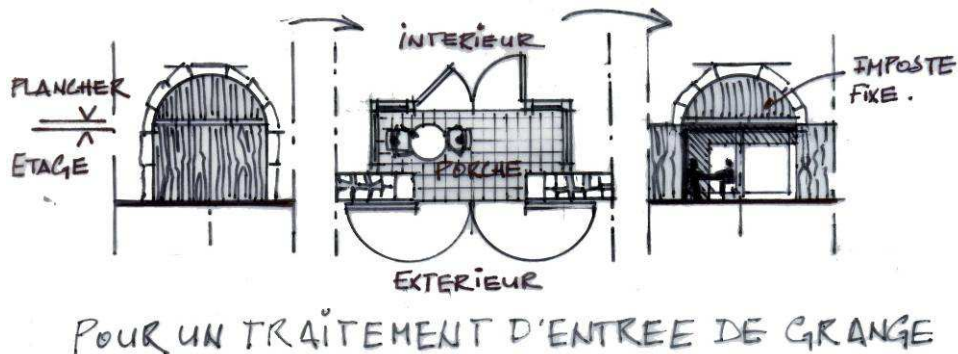
11.3.8/ Cheminées

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

11.3.9/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

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

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



11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations, bâtiments d'activités et parcs fermés pour animaux)

11.4.1/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15 %) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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

11.4.2/ Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra respecter la palette (annexée au PLU) de la commune consultable en mairie.

11.4.3/ Tunnels, châssis

Les structures des tunnels, châssis, seront de couleur sombre (gris, vert sombre..) sauf pour les tunnels de production. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

11.5 - Bâtiments d'activités

11.5.1/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15 %) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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

11.5.2/ Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette (annexée au PLU). de la commune consultable en mairie.

11.5.3/ Tenue des parcelles

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

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