

Département du Rhône – 69

COMMUNE DE LETRA

PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - REGLEMENT

Création prescrite le :	10 Décembre 2001
Arrêtée le :	21 Décembre 2009
Approuvée le :	14 Mars 2011
Exécutoire à compter du:	



Sommaire

Sommaire.....	2
Titre 1 – Dispositions Générales	5
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines « dites zones U ».....	11
Zone Ua.....	12
Zone Ue.....	20
Zone Ui.....	25
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à Urbaniser « dites zones AU ».....	30
Zone 2 AUi.....	31
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles « dites zones A ».....	35
Zones A, Aa et As.....	36
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et Forestières« dites zones N ».....	41
Zones N et Nh.....	42
Zone Nr3.....	48
Titre 6 – Aspect extérieur des constructions – aménagement des abords – Prescriptions de protection.	52
Article 11.....	53
Titre 7 – Définitions.....	56

Notice d'utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

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

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.
- Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ue, Ui, 2AUi, A, Aa, As, N, Nh, Nr3, ...)

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- à la zone Ua
- " Ue
- " Ui
- " AU pour 2AUi
- " A pour A, Aa et As
- " N pour N et Nh
- " Nr pour Nr3

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

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

- Article 5 :** Caractéristiques des terrains
- Article 6 :** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 :** Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions
- Article 10 :** Hauteur maximum des constructions
- Article 11:** Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords - prescriptions de protections
- Article 12 :** Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 :** Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol

4 - **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

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

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les emplacements réservés pour des programmes de logements.
 - Etc...
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les risques géologiques
 - Le schéma général d'assainissement
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Les zones d'aménagement concerté.
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé.
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- 1 - Les dispositions du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article L 122-1 et R 122-5	Nécessité de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du SCOT Beaujolais et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.
Article L 111-1.4	Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
Articles R 111-2 et 4	Délivrance du permis de construire dans le respect de la sécurité, la salubrité publique, les vestiges archéologiques et les conditions de dessertes des terrains.
Article R 111-15	Prise en compte de la directive d'aménagement national.
Article R 111-21	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

- 4 - Les textes du livre V du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

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

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

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

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

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

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

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

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

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

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

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

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

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

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

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

6 - DEFINITIONS

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

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

7 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

La zone submersible réglementée est soumise aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation. Elle est classée en zone Nr3 au PLU.

8 – LES SERVITUDES SUR LE PATRIMOINE AGRICOLE au titre du L123-3-1

Les bâtiments inventoriés et repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination dans le volume existant, en vue de l'habitation, d'une activité de bureau ou de services.

Les extensions ou surélévations sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

9 – ZONAGES ARCHEOLOGIQUES

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

10 – LES ALEAS GEOLOGIQUES

Le bureau d'Etudes Alp'géorisques a diagnostiqué des aléas géologiques sur le territoire communal et édicté des prescriptions à suivre pour tout projet d'aménagement ou de construction.

Il conviendra de se référer, pour chaque secteur repéré au plan de zonage, à la carte des aléas de versant et à la note de présentation réalisée par le BET.

Seules les dispositions suivantes issues de l'annexe 1 de la note de présentation viennent compléter le règlement de chaque zone du PLU.

Aléas	Faible	Moyen	Fort
Ravinements et Ruissellements sur versant			
	V1	V2	V3
Secteurs	L'ensemble du territoire		Les axes découlements des rus, ruisseaux et certaines voiries
Classement PLU	Zones As, Aa, N, Nr3,	Zones Ua, Aa, As, Ue, Nh	Zones Ui, Aa, As, N, Nh, Nr3
Prescriptions	Construction autorisée sans condition	- En zones U et Nh, traitement préventif de type individuel ou collectif (mise en séparatif des eaux pluviales avec bassin d'orage, maintien de zone perméable à la parcelle ...) - En zones A, bassin d'orage, maintien de zone en prairie humide...	- Secteurs Inconstructibles. - Les axes d'écoulement classés V3 suivent les voiries en zones U, Ui et Nh et n'affectent pas la constructibilité des parcelles. - Les aménagements à prévoir sont les mêmes que les zones V1 et V2.

Aléas	Faible	Moyen	Fort
-------	--------	-------	------

Mouvements de terrain			
Glissement de terrain	G1	G2	G3
Secteurs	Les abords de ruisseaux : la Grenouillère, Montillat, Labonnaire, Goutte Martin, Combe Guien, les Hiversins, sous le Merlier, Au Farginet, En Combe, Le Philippe, Chez Petit, Doury, Les Oncins, Crêt de Tiers, Font Berou, Crêt de Aux Cotes, Au Plat, Aux Combes Tiers, Le Petit Paris, Le Néanne, Pralong, Les Hebrons, Au Pont, Les Chambardes	Les Hebrons, Pralongs, Les Prelles	La Néanne
Classement PLU	Zones Ua, Aa, As, N, Nh, Nr3	Zones As et N	Zone As
Prescriptions	Secteurs constructibles, avec adaptation du projet aux contraintes géotechniques : - Maîtrise des Rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et de drainage dans le réseau ou exutoire superficiel. - Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.	Ces Secteurs sont non urbanisés. Mêmes prescriptions qu'en G1	Ce secteur est non construit.

Chute de pierre et de blocs	P1	P2	P3
Secteurs	Le Crevel et RD 385		aucun
Classement PLU	Zones N, As	Zones N et Nr3	
Prescriptions	- Secteurs non construits et Inconstructibles	- Secteurs non construits et Inconstructibles	

11 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit :

- dans une bande de 30 m, sur la RD385, classée axe bruyant de catégorie 4, dans la traversée de la commune entre Ternand et Chamelet.

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

Symboles particuliers :

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

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone urbaine centrale immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Elle correspond au périmètre du bourg où le bâti ancien est dominant, ainsi qu'au hameau de la Gabaudière, construit à l'intersection des Routes départementales 385 et 130.

Cette zone autorise les constructions à usage d'habitat, commerce, artisanat, bureau et service, équipement collectif sous certaines conditions ...

Elle est concernée :

- Par **deux servitudes S1 et S2**, au titre du L123-1 (16^E) du Code de l'Urbanisme, visant un objectif de mixité sociale. Il est demandé sur :

- **la Servitude S1, un minimum de 50 %** de la SHON créée affecté à du logement locatif aidé, pour toute opération de construction neuve de logement,
- **la Servitude S2, un taux de 100 %** de la SHON créée affecté à des logements, foyers, services ou chambres pour les personnes âgées, pour toute opération de construction neuve.

- **Au titre du L123-2a** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer une maîtrise de l'urbanisation, il est instaurée **une servitude de projet (Sp)** en complément de la servitude S1.

Toute construction nouvelle est interdite dans un délai de **5 ans**, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de ce secteur.

- Par **des aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter à l'annexe 4-3 au plan de zonage et aux dispositions générales du présent document (chapitre 10) pour tout projet d'aménagement ou de constructions.

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

RAPPELS

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

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés :

- a) Les constructions à usage:
 - d'équipement d'intérêt collectif *, sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone,
 - d'entrepôt * dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol,
 - de commerce dans la limite de **300 m²** de S.H.O.N.,
 - d'hôtellerie dans la limite de **800 m²** de S.H.O.N.,
 - d'annexe * ou de stationnement, lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- b) **Sur la servitude S1** repérée au plan de zonage, sous réserve que **50 % minimum de la SHON** du programme soit affectée en logement locatif aidé.
- c) **Sur la servitude S2** repérée au plan de zonage, sous réserve que **la totalité de la SHON** du programme soit affectée en logements, foyers, services ou chambres pour les personnes âgées, pour toute opération de construction neuve.
- d) **Sur la servitude Sp** instaurée au titre du L123-2a du Code de l'Urbanisme, toute construction nouvelle est interdite dans un délai de **5 ans**, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de ce secteur.
- e) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

Accès :

Règles générales

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

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

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

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

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de **12 m minimum**.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.* ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) dans le réseau public d'assainissement nécessite au préalable l'autorisation du gestionnaire du réseau, qui fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux de piscine

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

Electricité et Téléphone ¹ :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans Objet

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **20 mètres** de profondeur, comptée par rapport à l'alignement * actuel ou futur.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 5 mètres**.

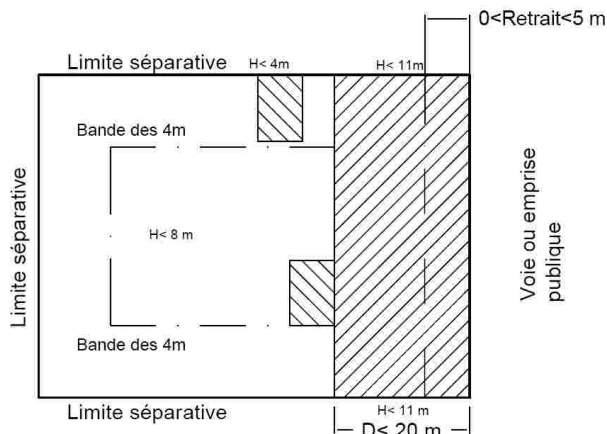
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les travaux suivants, autorisés sur l'ensemble de la parcelle, dans les conditions définies à l'article 7 :

- Les aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif*.
- Les constructions à usage d'annexe*, de piscine et d'abri de piscine.

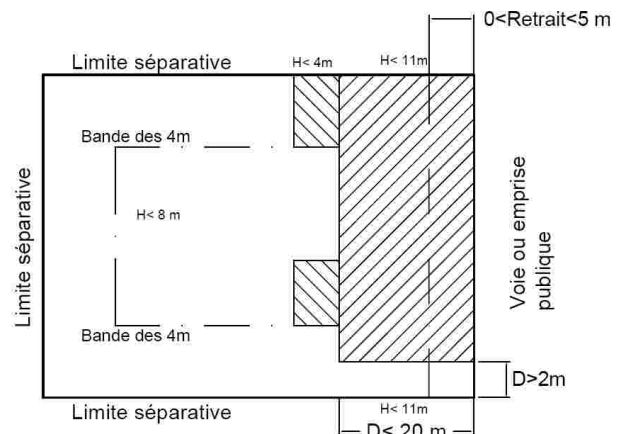
¹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Principe d'implantation: En plan

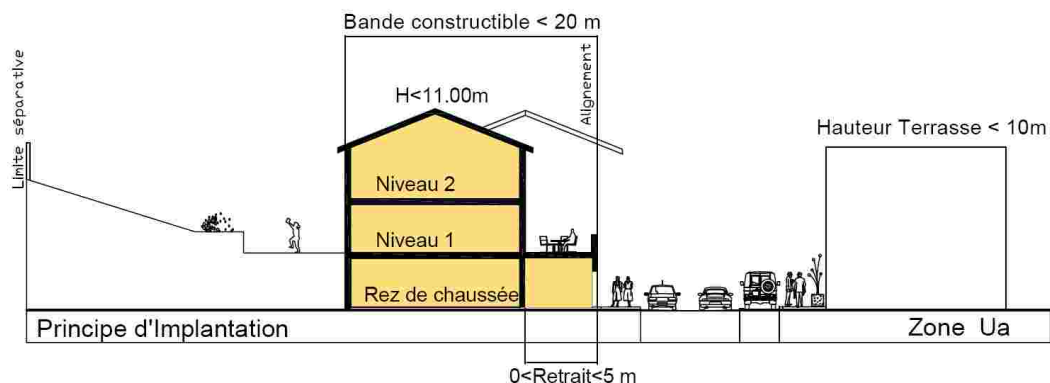
Cas 1: Ordre continu



Cas 2: Ordre semi continu



Principe d'implantation: Coupe transversale



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

a) Dans la bande de 20 m, comptée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

Limites latérales:

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite à l'autre.
- en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative.

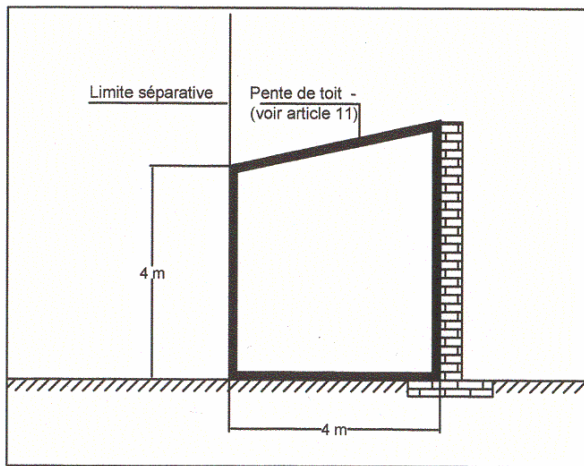
Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 2 m.

Limite de fond de parcelle:

La distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à 4m.

b) Au delà de la bande de 20 m :

- sont seules autorisées les aménagements, extensions, annexes, piscines et abris de piscine dans les conditions suivantes :

Construction réalisée en limite de propriété:

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

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

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

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale ou supérieure à **4 m**.

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les piscines, la distance minimale devra être de **4 m**, comptée au nu intérieur du bassin.

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

Sans Objet

ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol*

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

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

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

- Dans la bande des 20 m de profondeur, la hauteur* des constructions est limitée à **11 m**, soit 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée. La hauteur est limitée à **10 m** pour les toitures terrasses.
- Au-delà de la bande de 20 m de profondeur, les extensions sont autorisées avec une hauteur maximale de **8 m**.

Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur* de **10 m** et représenter **50% maximum** de l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à **4 m**, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).
- à l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

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

Se reporter au titre 7.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m² de SHON, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
1 place par tranche de 3 chambres
1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette destinée à la restauration.

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu' **1 place** de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.
Il est demandé **2 places** par logement créé.

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

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

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Dans les opérations d'aménagement (lotissements* ou permis groupés* valant division, Z.A.C.*), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **10 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- f) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols *

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

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à reconnaître, valoriser et renforcer les secteurs dédiés aux équipements collectifs : le centre hospitalier des Traites, le site d'équipements sous le bourg, le jeu de boules, le cimetière...

Elle est concernée par des **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter à l'annexe 4-3 au plan de zonage et aux dispositions générales du présent document (chapitre 10) pour tout projet d'aménagement ou de constructions.

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

RAPPELS

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

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs *.
- c) Les parcs d'attractions* ouverts au public.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules * ,
 - les garages collectifs de caravanes * ,
 - les habitations légères de loisirs * .
 - les carrières,
- e) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

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

Sont autorisés :

- a) Les constructions et extensions à usage :
 - d'équipement collectif,
 - de bureau et de service, liés à la vocation de la zone,
 - d'annexe.
- b) Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières et du service public ferroviaire.
- c) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de jeux et de sport * ouvertes au public,
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**Accès :****Règles générales**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

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

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

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 m.**
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de 12 m.

ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**Eau :**

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

Assainissement :**Eaux usées :**

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

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) dans le réseau public d'assainissement nécessite au préalable l'autorisation du gestionnaire du réseau, qui fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Electricité et Téléphone ² :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

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

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

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

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

- a) La construction et l'extension en limite sont autorisées, à condition que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives et que la hauteur mesurée sur ladite limite soit inférieure à 4 m.
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à **4 m** des dites limites.
Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux et débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à **0,70**.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- **15 mètres** pour les équipements à usage hospitalier ou sportif.
- **9 mètres** pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).

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

Se reporter au titre 7.

ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

- a) La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans une proportion de **20 %**.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

ARTICLE Ue 14 - Coefficient d'occupation des sols

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

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à reconnaître, valoriser et renforcer les secteurs existants dédiés à l'activité économique.

Elle concerne les secteurs de la ZA du Frêne, la cave coopérative et les activités situées le long de la RD 385, dédiés à l'accueil des activités économiques.

Elle est concernée par des **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter à l'annexe 4-3 au plan de zonage et aux dispositions générales du présent document (chapitre 10) pour tout projet d'aménagement ou de constructions.

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

RAPPELS

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

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs *.
- c) Les parcs d'attractions* ouverts au public.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *.
 - les carrières,
- e) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

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

Sont autorisés :

- a) Les constructions et extensions à usage :
 - d'équipement collectif,
 - artisanal, industriel et d'entrepôt
 - de commerce dans la limite de 300 m² de S.H.O.N.,
 - de bureau et de service,
 - d'annexe.
- b) Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières et du service public ferroviaire.
- c) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de jeux et de sport * ouvertes au public,
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE Ui 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**Accès :****Règles générales**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

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

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

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 m**.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de **12 m**.

ARTICLE Ui 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**Eau :**

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

Assainissement :**Eaux usées :**

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

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) dans le réseau public d'assainissement nécessite au préalable l'autorisation du gestionnaire du réseau, qui fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Electricité et Téléphone ³ :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

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

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

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

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

- a) La construction et l'extension en limite sont autorisées, à condition que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives et que la hauteur mesurée sur ladite limite soit inférieure à **4 m**.
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à **4 m** des dites limites.
Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux et débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m**.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

³ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

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

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à **0,70**.

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).

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

Se reporter au titre 7.

ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

- a) la surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans une proportion de **20 %**.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

ARTICLE Ui 14 - Coefficient d'occupation des sols

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

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

Symboles particuliers :

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

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à assurer le renforcement de l'activité économique de la commune sous la forme d'un quartier nouveau équipé et aménagé de façon cohérente.

Cette zone 2AU_i concerne le secteur de la ZA du Frêne pour le maintien et le renforcement des activités économiques.

Son aménagement nécessite le renforcement des équipements (assainissement), la création des voiries et des accès.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est concernée par des **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter à l'annexe 4-3 au plan de zonage et aux dispositions générales du présent document (chapitre 10) pour tout projet d'aménagement ou de constructions.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2 AU_i, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

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

ARTICLE 2 AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Non réglementé

ARTICLE 2 AUi 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé

ARTICLE 2 AUi 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) dans le réseau public d'assainissement nécessite au préalable l'autorisation du gestionnaire du réseau, qui fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Electricité et Téléphone⁴ :

Ces réseaux doivent être enterrés.

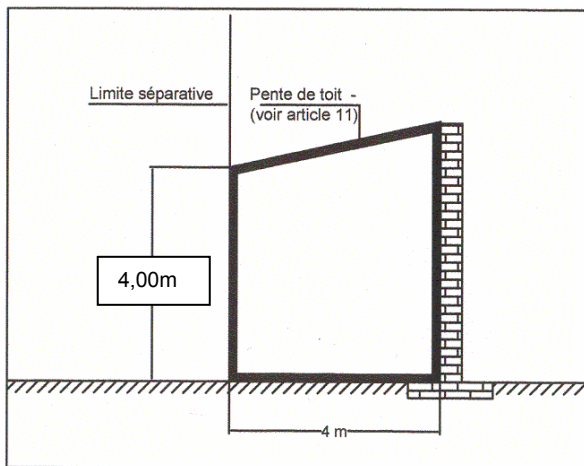
⁴ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE 2 AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 2 AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 mètres**.

ARTICLE 2 AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**a) Construction réalisée en limite de propriété :**

La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4,00 m** est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4,00 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction à l'exception des débords de toitures de moins de 0,40 m ne doit se trouver à moins de **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour:

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

ARTICLE 2 AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUi 9 - Emprise au Sol*

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

ARTICLE 2 AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Cette règle ne s'applique pas aux:

- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).

ARTICLE 2 AUi 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 7.

ARTICLE 2 AUi 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente. Il est demandé 2 places par logement créé.

ARTICLE 2 AUi 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

ARTICLE 2 AUi 14 - Coefficient d'occupation des sols

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

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

Symboles particuliers :

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

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone se subdivise **en trois secteurs** correspondant à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

La Zone A correspond au secteur sous le bourg, protégé pour des raisons paysagères et totalement inconstructible.

La Zone As correspond au secteur agricole protégé où seules sont autorisées les constructions techniques nécessaires à l'activité des exploitations agricoles *.

La Zone Aa : Secteur agricole, où sont admises dans certaines conditions l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles *.

Un inventaire du patrimoine agricole a été réalisé au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments retenus sont identifiés au plan de zonage et repérés en annexe 1-1 du rapport de présentation.

Elle est concernée par des **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter à l'annexe 4-3 au plan de zonage et aux dispositions générales du présent document (chapitre 10) pour tout projet d'aménagement ou de constructions.

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

RAPPELS

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole dans le secteur As,
 - agricole et d'habitation dans le secteur Aa, lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*. La limite est fixée à **200 m²** de S.H.O.N.* pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
 - de serre de production et d'annexe liée à une exploitation agricole.
- b) L'extension des constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans les zones Aa et As et dans la limite de **200 m²** de S.H.O.N.* pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
- c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes:
 - La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) L'aménagement avec changement de destination pour les bâtiments repérés au plan de zonage au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- g) En zones Aa et As, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.

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

Accès :

Règles générales

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

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

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

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

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

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

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

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

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

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) dans le réseau public d'assainissement nécessite au préalable l'autorisation du gestionnaire du réseau, qui fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

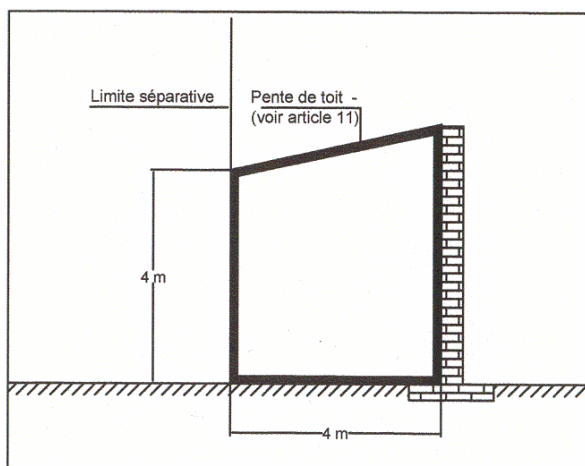
Le retrait minimum est de **5 m**, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

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

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

a) Construction réalisée en limites de propriété:



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

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

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

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être supérieure à **4 m**.

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

Cette disposition n'est pas exigée :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Lorsque la parcelle est limitrophe à la voie de chemin de fer, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de **2 mètres** de ladite limite.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation

ARTICLE A 9 - Emprise au sol *

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

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Cette disposition ne s'applique pas aux :

- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).
- Constructions à usage d'annexes * ne devront pas dépasser une hauteur de **4 m.**

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

Se reporter au titre 7.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

Ainsi des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

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

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

Symboles particuliers :

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

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone se subdivise en deux secteurs correspondants à un règlement particulier :

- **la zone N** correspond aux secteurs naturels d'intérêt écologiques où la protection est maximale,
- **le secteur Nh** correspond aux hameaux et sites anciens possédant un intérêt patrimonial ou paysager.

Elle est concernée par des **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter à l'annexe 4-3 au plan de zonage et aux dispositions générales du présent document (chapitre 10) pour tout projet d'aménagement ou de constructions.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur les zones N et Nh, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont autorisés :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **80 m²** en zone N et **30 m²** en zone Nh :
 - En zone N et Nh, l'aménagement* des constructions existantes,
 - En zone Nh, l'extension* des constructions existantes dans la limite de **60 m²** de S.H.O.N. * supplémentaires et de **30 m² d'emprise au sol**, à la date d'approbation du PLU.
- b) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de :
 - **20 m²** d'emprise au sol* en zone N.
 - **30 m²** d'emprise au sol* en zone Nh.
- d) Les constructions à usage de piscine lorsqu'elle constitue sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire, mesures compensatoires pour améliorer l'écoulement des eaux...).
- g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- h) Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières et du service public ferroviaire.
- i) **En zone N** uniquement, les abris à animaux dans la limite de 20 m² maximum d'emprise au sol, et sous réserve qu'ils soient ouverts sur 2 côtés minimum.

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

Accès :

Règles générales

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

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

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

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

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

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

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

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

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) dans le réseau public d'assainissement nécessite au préalable l'autorisation du gestionnaire du réseau, qui fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux de piscine

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

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

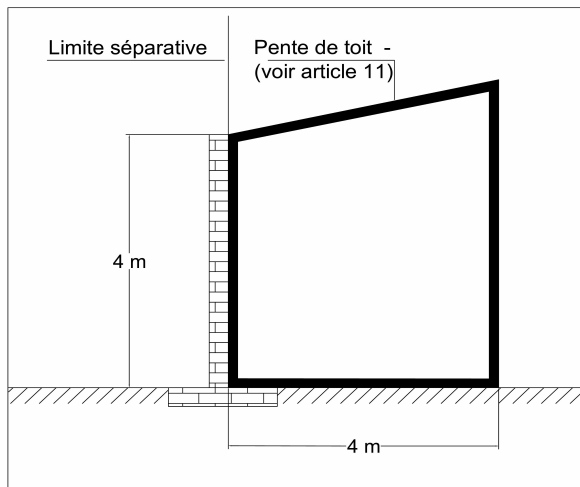
Sans objet

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

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

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

- Les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *,
- Lorsque la parcelle est limitrophe à la voie de chemin de fer, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2 mètres de ladite limite.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**a) Construction réalisée en limite de propriété :**

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

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

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci avant, aucun point de la construction à l'exception des débords de toitures de moins de 0,40 m ne doit se trouver à moins de :

- **4 m** pour les constructions à usage d'habitation.
- **8 m** pour les autres constructions.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif*,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- Lorsque la parcelle est limitrophe à la voie de chemin de fer, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2 mètres de ladite limite.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

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

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Cette règle ne s'applique pas aux:

- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...),
- Constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières.

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

Se reporter au titre 7

ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) La surface non bâtie des terrains doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins **50 %**.
- d) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol*

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

ZONE Nr

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone exposée à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes.

Sur la commune de Létra, il s'agit d'une zone Nr3 correspondant aux secteurs soumis aux **risques d'inondations identifiés sur le Plan de zonage**.

Pour les prescriptions particulières, il conviendra de se reporter au **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**.

Elle est concernée par des **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter à l'annexe 4-3 au plan de zonage et aux dispositions générales du présent document (chapitre 10) pour tout projet d'aménagement ou de constructions.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur la zone Nr3, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

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

ARTICLE Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont admis :

- a) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) Les clôtures perméables,
- c) Les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et à l'activité ferroviaire.
- d) Les travaux d'entretien de cours d'eau, de lutte contre les inondations et la pollution.
- e) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à une construction existante.

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

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

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
- b) Les assainissements autonomes par épandage ou puits d'infiltration sont interdits.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) dans le réseau public d'assainissement nécessite au préalable l'autorisation du gestionnaire du réseau, qui fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE Nr 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE Nr 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*.

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

- les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *,
- lorsque la parcelle est limitrophe à la voie de chemin de fer, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2 mètres de ladite limite.

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter à un minimum de **4 mètres** de la limite séparative.

Cette règle n'est pas imposée pour :

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

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

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

ARTICLE Nr 9 - Emprise au sol

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

ARTICLE Nr 10 - Hauteur maximum des constructions

La reconstruction des bâtiments devra se faire dans le volume d'origine.

La hauteur des constructions autorisées est limitée à **9 m**.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).
- Constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières.

ARTICLE Nr 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescription de protection

Se reporter au titre 7.

ARTICLE Nr 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des risques naturels identifiés dans la zone.

ARTICLE Nr 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

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

Symboles particuliers :

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

Article 11

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

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

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

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

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

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

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

Cependant cette prescription n'est pas demandée pour la réalisation de rampes d'accès à un niveau de sous-sol enterré ou semi enterré.

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

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

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

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

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

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

1 - Façades

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

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 mètres** devront présenter une rupture du volume dans au moins de 2 dimensions (hauteur, longueur, largeur).

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

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

La couleur des enduits doit être compatible avec la palette des couleurs RAL suivante et déposée en mairie :

Façades : 1034 = jaune soleil / 1037 = jaune pastel / 2100 = jaune orangé / 3014 = vieux rose / 1007 / 1013

Menuiseries : couleur bois ou blanc

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

Les fenêtres devront avoir un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,6** pour des largeurs supérieures à 0,80 m. Pour les largeurs inférieures à **0,80 m**, ce rapport pourra se rapprocher de 1.

Les dimensions des fenêtres seront différentes en fonction de l'étage; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites et le rapport se rapproche de 1.

2 - Toitures

Les toitures à 2, 3 ou 4 pans par volumes sont autorisées, sous conditions :

- Lorsque leur pente est comprise entre 25% et 45% dans le sens convexe, avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à 2 pans sont autorisées lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté,
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les toitures 4 pans sont autorisées sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure aux 1/3 de la longueur de la façade.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente doit être comprise entre **5 et 45 %**.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

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

La teinte devra être dans le nuancier RAL:

- rouge brique dans le cas d'une construction neuve ou d'une rénovation totale
- brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant. La teinte pourra être similaire à celle de la toiture existante.

A défaut, elles seront de type canal de teinte rouge brique.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, terrasse accessible...).

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise totale de la construction.

3 - Clôtures

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- L'harmonie doit être recherchée :
 - Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
 - Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale.
 - Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Les clôtures doivent être de conception simple. **3 principes** sont autorisés :
 - **La haie naturelle** : Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum.
Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de **0,20 m**, surmontée par un grillage.
 - **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,40 m**. Il ne peut être surmonté par un grillage.
 - **Le mur** est utilisé dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire, ou lorsqu'il s'agit de créer des continuités urbaines et un front de rue, Dans ce cas, des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).
La hauteur maximale autorisée est de 2,50 m, mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel, dans le cas où ... **la pente du terrain est supérieure à 10 % et nécessite la réalisation d'un mur de soutènement.** »
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit.

4 – Les annexes

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

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

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

5 – Les équipements

Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) devront être enterrées.

Les installations de radiodiffusion (parabole, antenne...) ne peuvent être installées en façade.

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

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

6-1 Les constructions de conception architecturale contemporaine

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

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

Titre 7 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

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

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

ARTISANAL

Dont l'activité est liée à une personne exerçant pour son propre compte un art mécanique ou un métier manuel.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322 et suivants du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U, notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

En application des articles R.123-9 et R.421-17 du code de l'urbanisme, constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre, de la ou des constructions, au sol.

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils permettent à collectivité de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

EXISTANT

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

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur une superficie pondérée au moins égale à la moitié d'une surface minimum d'installation (SMI).

Dans le cas d'un regroupement d'exploitations (GAEC), la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation* x nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants ».

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR

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

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

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

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

PERMIS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARCS D'ATTRACTIONS

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 421-19 et 423 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 9 caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

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

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

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculées à partir du nu extérieur des murs de façade au niveau supérieur du plancher.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000 - 5092 du 10 Novembre 2000 dans le Rhône).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

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

TENEMENT

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

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

VOLUME

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

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

Z.A.C.

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

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

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