Commune de REYRIEUX (01)

l'esprit nature
REYRIEUX

# PLAN LOCAL D'URBANISME

5

## Règlement

Plan Local d'Urbanisme :
- Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2016
- Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2019

Révisions et modifications :
- Modification n°1 approuvée en date du 29 novembre 2021
- Modification n°3 approuvée en date du 3 juillet 2024
- Modification simplifiée n°1 approuvée en date du 19 décembre 2024
- Modification n°5 approuvée en date du XX

Réalités
Bureau d'études

Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

# SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ..... 3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 11
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ..... 12
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ..... 21
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ..... 31
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULH ..... 42
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL ..... 48
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX ..... 53
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 58
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa ..... 59
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb ..... 66
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL ..... 72
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 76
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ..... 77
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 85
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ..... 86
GLOSSAIRE ..... 94

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Reyrieux.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du P.L.U., restent applicables :**

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publiques annexées au plan local d'urbanisme.**

**3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :**

- le sursis à statuer,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenus,
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

## ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone UA ;
  - La zone UB ;
  - La zone UC ;
  - La zone UL ;
  - La zone ULH ;
  - La zone UX.

- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone 1AUa ;
  - La zone 1AUb ;
  - La zone 1AUL

- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone A qui comprend les secteurs AL et AN.

- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone N qui comprend les secteurs NP et NE.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs. Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les espaces boisés classés.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les haies à protéger.
- Les linéaires commerciaux à protéger.
- Les cheminements modes doux à préserver ou à créer.
- Les éléments remarquables bâtis du paysage à protéger.
- Les zones humides identifiées sur la commune.
- Les secteurs soumis à OAP.

## ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## ARTICLE 5 -RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

## ARTICLE 6 -CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le territoire de Reyrieux est concerné dans sa partie Nord par la canalisation de transport de gaz « Antenne Reyrieux » de diamètre 100 mm.

Trois zones de dangers, dont les largeurs sont portées sur le plan de servitudes et d'informations, sont définies :

- Une zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), dans laquelle le transporteur doit être informé des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation;
- Une zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), dans laquelle est en outre proscrite la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie;
- Une zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), dans laquelle est en outre proscrite la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE 7 -INSTALLATIONS PRESENTANT DES RISQUES

La zone industrielle comporte deux entrepôts de stockage importants dont le risque principal est l'incendie.

Deux zones de périmètres d'isolement indiquées sur le plan de servitudes et d'informations, sont définies :

- Une zone Z1 (5kW/m²), la plus proche de l'installation à risque, dans laquelle sont interdites les maisons et habitations et les établissements recevant du public et dans laquelle sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de densité, les extensions mesurées et limitées à 20 m² de surface hors œuvre, sans création d'un logement, des constructions existantes à usage d'habitation, et les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination.
- Une zone Z2 (3kW/m²), la plus éloignée, dans laquelle sont autorisées, avec limitation de densité, les constructions à usage d'habitation avec un coefficient d'occupation du sol fixé à 0,08 et les aires de sport sans structure destinées à l'accueil du public.

Seuls les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur sont interdits dans les deux zones.

## ARTICLE 8 -ZONES ARCHEOLOGIQUES DE SAISINE

Sur le territoire de la commune sont délimitées quatre zones, portées sur le plan de servitudes et d'informations, dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Dans les zones 1 à 3, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers, d'autorisation de lotir sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. II en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées.

Dans la zone 4, les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers, d'autorisation de lotir sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande dans le cas où les projets sont supérieurs à 5 000 m². II en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées.

Les dossiers et décisions mentionnés aux alinéas précédents sont transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, 6 quai Saint-Vincent 69283 LYON CEDEX 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

## ARTICLE 9-ZONE INONDABLE

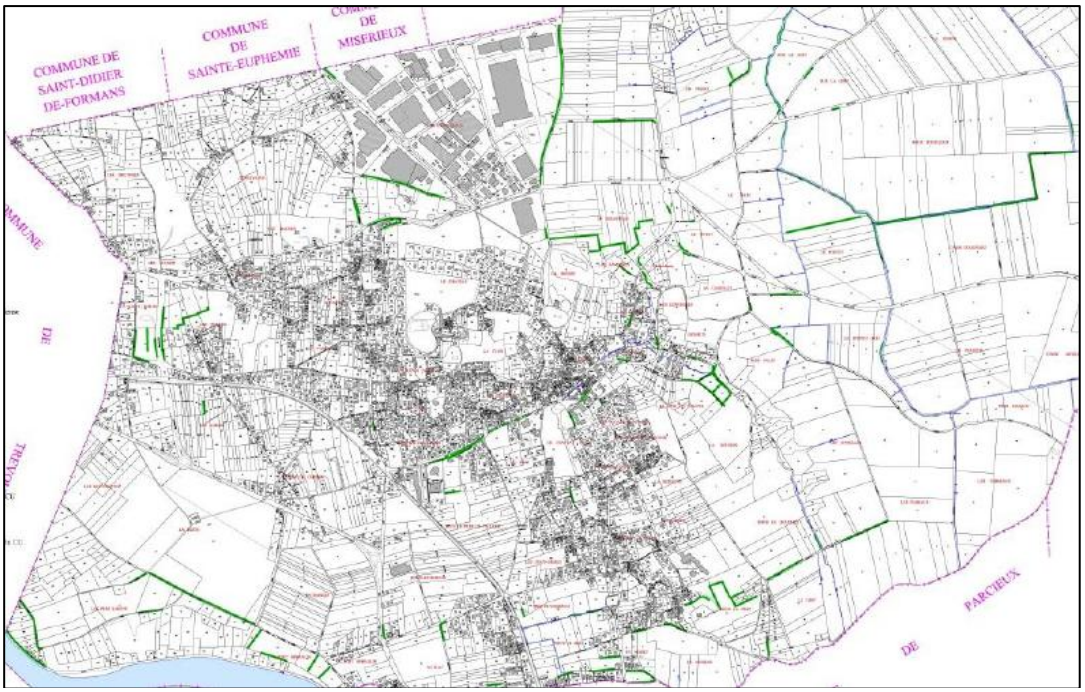
Les zones A, N et UB peuvent être soumises au risque inondation. Dans ce cas, les dispositions définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Saône et de ses affluents s'appliquent (cf. pièce n°12 du PLU).

## ARTICLE 10 -CLOTURES

L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.

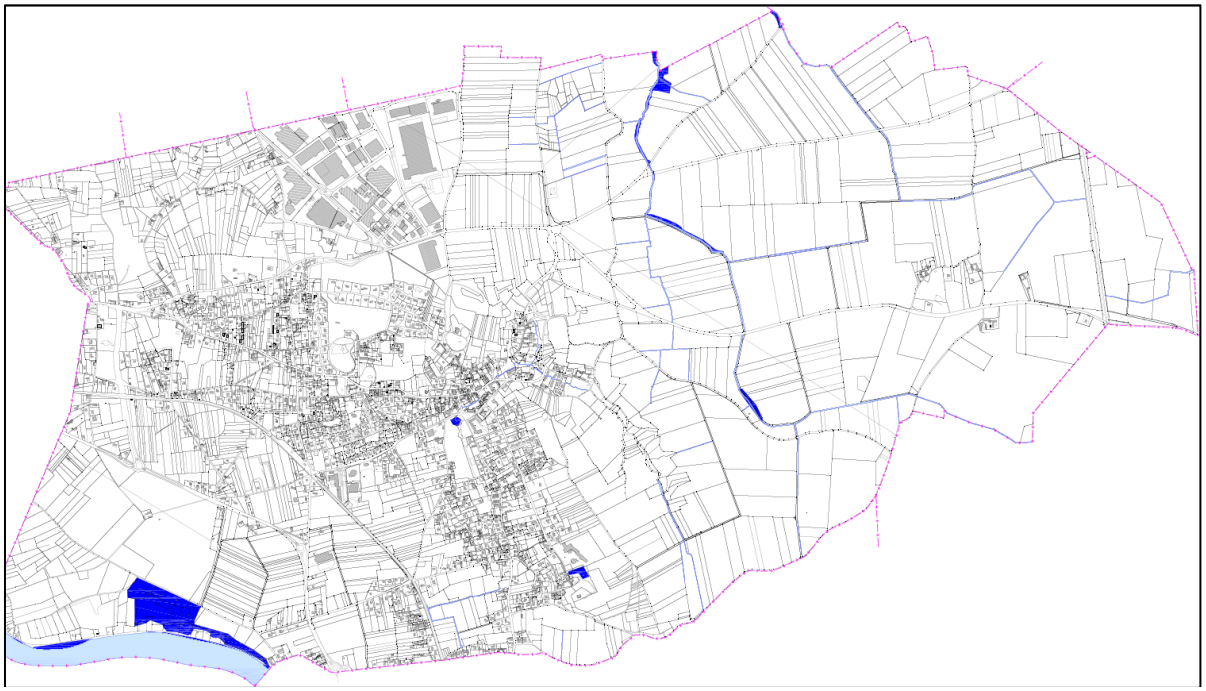
## ARTICLE 11 -PROTECTION DES HAIES

Les haies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservées ou remplacées à l'équivalence en termes de linéaire et d'essences.



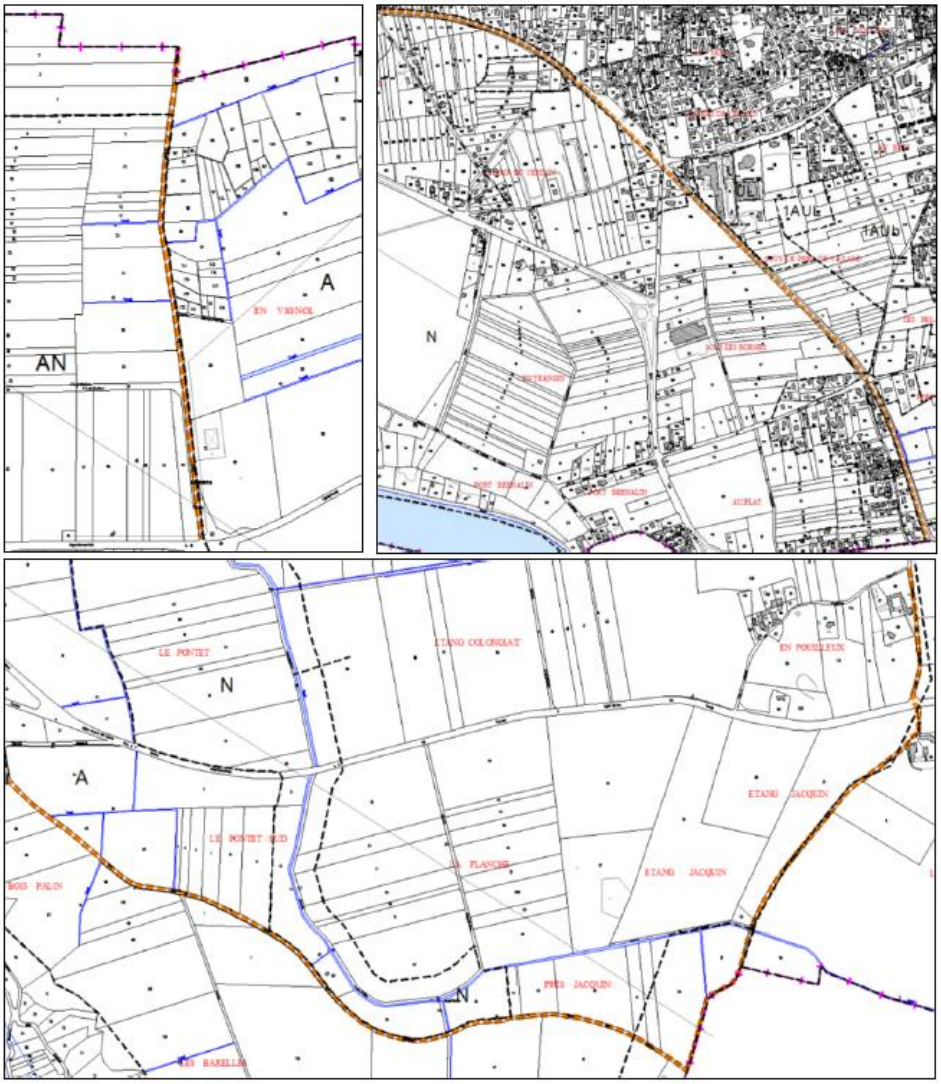

## ARTICLE 12 -PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Dans les secteurs concernés par une zone humide répertoriée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les ouvrages et aménagements nécessaires à la gestion de ces zones humides.



## ARTICLE 13 –PRESERVATION ET CREATION DE CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.



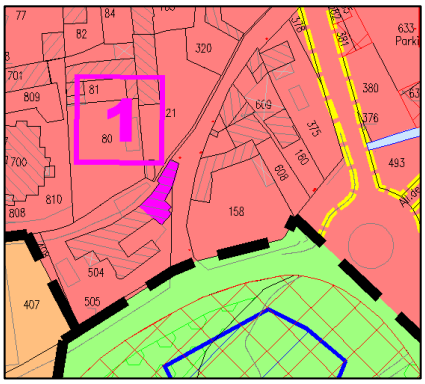
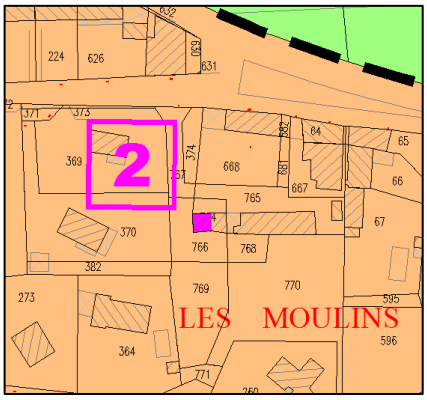

## ARTICLE 14 –PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout programme de logements est soumis à obligation de production de logements locatifs sociaux. La pièce n°4c du PLU détaille :

- Les secteurs pour lesquels au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements doit comporter, un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux.
- Les secteurs pour lesquels un emplacement a été réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 15 –ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

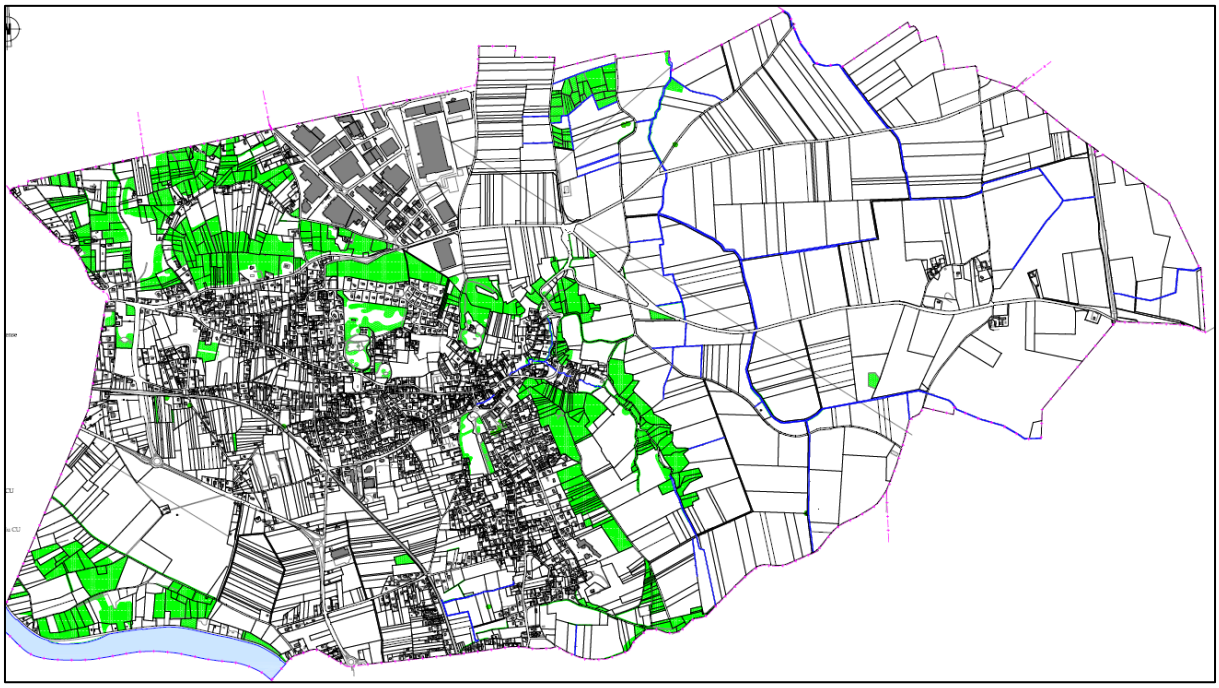
Des bâtiments ont été identifiés en raison de leur valeur historique, patrimoniale et culturel. Ils font partie de l'histoire de la commune et doivent être préservés à ce titre.

| Bâtiments | Localisation | Prescriptions |
|---|---|---|
| 1 : ancien moulin à eau implanté dans le bourg |   | Préservation des volumes principaux du bâti et de la toiture sans aucune surélévation |
| 2 : cheminée sarrasine |   | |

## ARTICLE 16 –ESPACES BOISES CLASSES

Des bâtiments ont été identifiés en raison de leur valeur historique, patrimoniale et culturelle. Ils font partie de l'histoire de la commune et doivent être préservés à ce titre.

Le PLU de la commune de Reyrieux est concerné par la mise en place d'espaces boisés classés (EBC) concernant des espaces boisés, des alignements d'arbres ou des arbres isolés. L'article L 113-1 du Code de l'urbanisme stipule que : « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »



# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre le centre du village, dans lequel le bâti ancien dense est dominant et les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

La zone UA est concernée par l'identification d'éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU et dont la liste figure dans l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UA comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de village » régi par l'article R 151-8 du code de l'Urbanisme.

La zone UA est partiellement exposée à un aléa faible de glissement de terrain, un aléa moyen de glissement de terrain, un aléa moyen de crue torrentielle. Se reporter à la carte des aléas en annexe du P.L.U.

Les règles ci-dessous, à l'exception de celles relatives à l'aléa faible de glissement de terrain, à l'aléa moyen de glissement de terrain, à l'aléa moyen de crue torrentielle, peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les constructions à usage d'activité agricole et les nouvelles exploitations.
- Les exploitations forestières.
- L'industrie.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les annexes à l'habitation seront limitées au nombre de deux par tènement, dans la limite maximale d'une emprise au sol totale de 40 m².

- Tout programme de quatre logements ou plus (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement ou division d'une construction existante), doit comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

  Tout programme de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement ou division d'une construction existante), doit comporter un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

Dans tous les cas, tout programme induisant la création d'une surface de plancher de 400 m² ou plus à destination d'habitation, et comportant au moins deux logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement…), doit affecter un minimum de 30% de cette surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

Les logements existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis, sans possibilité de fractionnement. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS

Tout programme doit en outre comporter au moins 70 % de logements comportant un minimum de deux pièces principales.

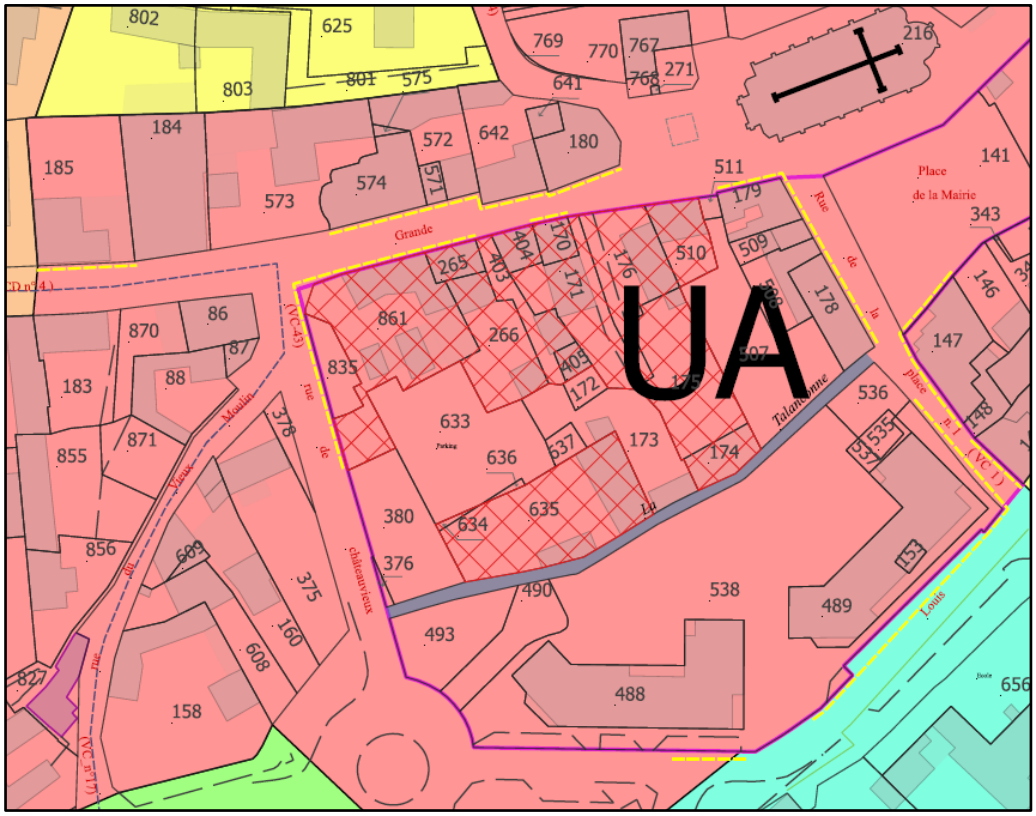
La présente servitude ne s'applique pas aux secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour lesquels une part minimale de logements locatifs sociaux est directement fixée par les orientations de programmation.

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les constructions longées par un linéaire commercial (repérés sur les plans de zonage par un trait discontinu jaune) respectent les dispositions suivantes :

  - Pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée doit être destiné à l'une ou à plusieurs des destinations ou sous-destinations suivantes :
    - Commerce et activités de service
    - Équipement d'intérêt collectif et services publics
    - Bureau

  - Pour les constructions existantes, leur rez-de-chaussée ne peut faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.



- Dans les secteurs exposés à un aléa faible ou moyen de glissement de terrain :
  - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.
  - Il est fortement recommandée que la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau, soit définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U..

- Dans les secteurs exposés à un aléa moyen de crue torrentielle :
  - Les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé.
  - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.
  - Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le dégât des eaux en appliquant notamment les mesures proposées dans la fiche-conseils n° 2 en annexe du P.L.U..

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

- Les destinations visées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Village » devront être respectées en cas d'aménagement du secteur.

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies et accès créés auront une largeur minimum de 4,50 mètres. Pour toute opération de 4 logements ou plus : les voies de desserte auront une largeur minimum de 6,00 mètres intégrant un trottoir accessible et un espace de stockage pour les poubelles ; les voies en impasse devront inclure une raquette de retournement, permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre d'accès existants sur les voies publiques ou privées ne peut être augmenté. Toute opération doit utiliser les accès existants, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou nécessité liée à la sécurité routière.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :

- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;
- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée
- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente
- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Village » intègre des zones de desserte d'ilots à respecter pour toute nouvelle construction ou aménagement d'un bâtiment existant.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs habitations, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.
Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.
Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

**4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

**5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. L'éclairage sera réalisé à minima en basse consommation.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions s'applique aux murs. Les débords de toiture, saillis, balcons, encorbellements ne sont pas pris en compte.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privée ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Aménagement ou extension de constructions existantes implantées différemment si l'extension est réalisée dans la continuité du front bâti existant
- Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- Constructions légères

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas au secteur OAP « Cœur de Village », où les orientations relatives à l'implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux voies privées doivent être respectées.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aux murs. Les débords de toiture, saillis, balcons et encorbellements ne sont pas pris en compte.

Les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements des constructions existantes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise à condition que les murs et pans de toiture jouxtant le(s) limite(s) séparative(s) soient aveugles.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les bassins de piscines ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas au secteur OAP « Cœur de Village », où les orientations relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être respectées.

## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 8 mètres.

Cette distance d'implantation ne s'applique pas :

- entre la construction principale et ses annexes
- en cas de constructions contiguës

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 13 mètres. Toutefois une hauteur supérieure est admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de Village » devra être d'au moins 9 mètres.

## ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Dans le cas d'opérations groupées, d'opérations d'ensemble et de logements collectifs, les boîtes à lettre. Les coffrets techniques devront également être regroupés lorsque cela est possible. L'opération devra prévoir un emplacement de regroupement des conteneurs à ordure ménagère pour l'ensemble de l'opération ou par groupe d'habitation.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

Les constructions doivent respecter les continuités des façades existantes : alignements, orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres en bordure des voies et en limite séparative. En bordure des voies, elles doivent être implantées à l'alignement.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**2 -Aspect des constructions**

**A. Insertion dans le site**

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, …) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

**B. Façades**

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

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

**C. Toitures**

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates
Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.
Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures
Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine.

L'aspect des constructions comprises dans le secteur de l'OAP « Cœur de Village » devra respecter les orientations définies page 8 du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

## ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 12,5 m² chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.

Une place de stationnement est requise pour chaque tranche de 75 m² de surface de plancher à destination d'habitation, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les destinations autres que l'habitation, une place de stationnement est imposée par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

La suppression des places de stationnement existantes devra être compensée.

Les programmes comprenant au moins trois logements (existants et/ou créés) et/ou créant une surface de plancher d'au moins 300 m² devront prévoir des espaces dédiés au stationnement des vélos. A ce titre, un emplacement par logement est demandé jusqu'à deux pièces principales et deux emplacements par logement au-delà. Pour les commerces, services et bureaux où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, un emplacement pour 200 m² de surface de plancher est exigé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de réhabilitation ni aux constructions comprises dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de Village ».

## ARTICLE UA 13 -ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

Sur les secteurs qui ne sont pas soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération devra mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 10%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions comprises dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de Village ».

## ARTICLE UA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations groupées, opérations d'ensemble et logements collectifs, les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les premières extensions du centre, secteurs périphériques moins denses.

Les constructions s'y édifient généralement en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

La zone UB est concernée par l'identification d'éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU et dont la liste figure dans l'article 15 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UB est concernée par l'identification de liaisons mode doux existantes ou à créer identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UB est concernée par l'identification d'espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Se référer à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Outre le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Saône et de ses affluents, des secteurs sont exposés à un aléa faible de glissement de terrain, un aléa moyen de glissement de terrain, un aléa moyen de crue torrentielle. Se reporter à la carte des aléas en annexe du P.L.U..

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Saône et de ses affluents, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.*

Les règles ci-dessous, à l'exception de celles relatives à l'aléa faible de glissement de terrain, à l'aléa moyen de glissement de terrain, à l'aléa moyen de crue torrentielle, peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, forestier.
- Les carrières.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les nouvelles exploitations agricoles.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les annexes à l'habitation sont autorisées sous réserve de respecter les limites d'emprise au sol suivantes, appréciées par unité foncière :
  - Pour une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² : la surface maximale cumulée des annexes ne peut excéder 10 % de la surface de l'unité foncière avec une surface maximale de 40 m² par annexe
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 800 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 80 m², avec une surface maximale de 40 m² par annexe
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 800 m² et inférieure ou égale à 1 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 100 m² avec une surface maximale de 40 m² par annexe
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 1 000 m² et inférieure ou égale à 1 500 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 120 m² avec une surface maximale de 50 m² par annexe ;
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 1 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 150 m² avec une surface maximale de 50 m² par annexe
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 180 m² avec une surface maximale de 60 m² par annexe.

- Tout programme de quatre logements ou plus (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement ou division d'une construction existante), doit comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

  Tout programme de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement ou division d'une construction existante), doit comporter un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

  Dans tous les cas, tout programme induisant la création d'une surface de plancher de 400 m² ou plus à destination d'habitation, et comportant au moins deux logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement…), doit affecter un minimum de 30% de cette surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

  Les logements existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis, sans possibilité de fractionnement. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS

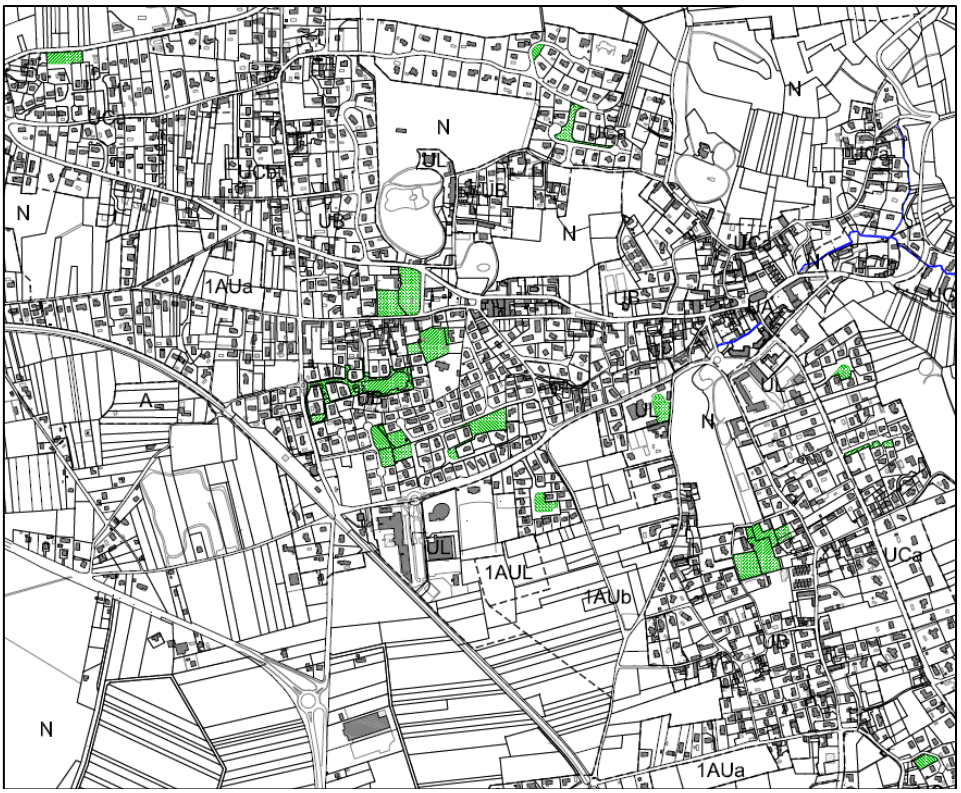
  Tout programme doit en outre comporter au moins 80 % de logements comportant un minimum de deux pièces principales.

  La présente servitude ne s'applique pas aux secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour lesquels une part minimale de logements locatifs sociaux est directement fixée par les orientations de programmation.

- Les constructions à usage de commerce, artisanal, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les hangars agricoles pour les seules exploitations existantes.

- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
  - une seule annexe d'une emprise au sol maximale de 20 m² par tènement
  - les piscines
  - les aires de stationnement non imperméabilisées
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.




- Dans les secteurs exposés à un aléa faible ou moyen de glissement de terrain :
  - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.
  - Il est fortement recommandé que la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau, soit définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U..

- Dans les secteurs exposés à un aléa moyen de crue torrentielle :
  - Les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé.
  - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.

- Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le dégât des eaux en appliquant notamment les mesures proposées dans la fiche-conseils n° 2 en annexe du P.L.U..

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

- Dans la zone rouge et la zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation
  - La construction d'annexe (hors piscine) à un bâtiment existant à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une fois par unité foncière.
  - L'extension des bâtiments d'habitation, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une fois par unité foncière.
  - L'extension des bâtiments à usage de commerce, artisanal et entrepôt, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation, sans dépasser 300 m² et dans la limite d'une fois par unité foncière.
  - Les remblais dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies et accès créés auront une largeur minimum de 4,50 mètres. Pour toute opération de 4 logements ou plus : les voies de desserte auront une largeur minimum de 6,00 mètres intégrant un trottoir accessible et un espace de stockage pour les poubelles ; les voies en impasse devront inclure une raquette de retournement, permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre d'accès existants sur les voies publiques ou privées ne peut être augmenté. Toute opération doit utiliser les accès existants, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou nécessité liée à la sécurité routière.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :

- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;
- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée
- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente
- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail

## ARTICLE UB 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs habitations, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

**4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

**5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. L'éclairage sera réalisé a minima en basse consommation.

## ARTICLE UB 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

## ARTICLE UB 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc...., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - extension de construction existante, réalisable une seule fois, implantée à une distance inférieure au recul imposé, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la voie ;
  - garages, carports et autres ouvrages de stationnement, lorsqu'ils sont implantés en limite des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des accès, à la visibilité et aux conditions de circulation ;
  - annexes bâties d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Les bassins de piscines ainsi que les locaux techniques et tous les éléments nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

## ARTICLE UB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- les constructions implantées en limite séparative dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et dont les façades et pans de toiture situés en limite séparative sont aveugles ;
- les annexes bâties d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- les piscines, sous réserve que le bassin respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 8 mètres.

Cette distance d'implantation ne s'applique pas :

- entre la construction principale et ses annexes
- en cas de constructions contiguës

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,35. Dans les zones soumises au risque inondation, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,10.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure est admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances

doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**2 - Aspect des constructions**

**A. Insertion dans le site**

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, …) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

**B. Façades**

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

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

**C. Toitures**

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates
Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures
Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 12,5 m² chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.

Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum.

Lorsque le projet prévoit l'aménagement d'un parking souterrain ou semi-enterré, cette obligation de stationnement est satisfaite par la création, pour chaque logement, de deux places de stationnement pouvant être implantées en extérieur ou au sein du parking concerné.

Pour les opérations entraînant la création d'au moins trois logements, une place de stationnement extérieure supplémentaire par logement est exigée au titre du stationnement visiteurs. Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, les obligations de stationnement sont satisfaites par l'aménagement d'une place de stationnement par logement. Cette place peut être réalisée sans exigence quant au mode de réalisation.

La suppression des places de stationnement existantes devra être compensée.

Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces affectés au stationnement des vélos :

- opérations de logements collectifs : 1 m² par logement intégrant un espace couvert à partir de 8 logements collectifs créés ;
- opérations à destination de bureaux, services, industrie et commerces (création d'au moins 250 m² de surface de plancher) : 1 m² pour 150 m² de surface de plancher.

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

## ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

En dehors des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations devront mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 20%.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

## ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations groupées, opérations d'ensemble et logements collectifs, les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC concerne les extensions récentes de Reyrieux. Les constructions s'y édifient généralement en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu. Elle comprend principalement des habitations.

Des secteurs sont exposés à un aléa faible de glissement de terrain, un aléa moyen de glissement de terrain, un aléa moyen de crue torrentielle. Se reporter à la carte des aléas en annexe du P.L.U..

Les règles ci-dessous, à l'exception de celles relatives à l'aléa faible de glissement de terrain, à l'aléa moyen de glissement de terrain, à l'aléa moyen de crue torrentielle, peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, forestier.
- Les carrières.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les nouvelles exploitations agricoles.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les annexes à l'habitation sont autorisées sous réserve de respecter les limites d'emprise au sol suivantes, appréciées par unité foncière :
  - Pour une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² : la surface maximale cumulée des annexes ne peut excéder 10 % de la surface de l'unité foncière avec une surface maximale de 40 m² par annexe
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 800 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 80 m², avec une surface maximale de 40 m² par annexe
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 800 m² et inférieure ou égale à 1 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 100 m² avec une surface maximale de 40 m² par annexe
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 1 000 m² et inférieure ou égale à 1 500 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 120 m² avec une surface maximale de 50 m² par annexe ;
  - Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 1 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 150 m² avec une surface maximale de 50 m² par annexe

- Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m² : la surface maximale cumulée des annexes est fixée à 180 m² avec une surface maximale de 60 m² par annexe.

- Les constructions à usage de commerce, artisanal, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les hangars agricoles pour les seules exploitations existantes.

- Tout programme de quatre logements ou plus (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement ou division d'une construction existante), doit comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

  Tout programme de trois logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement ou division d'une construction existante), doit comporter un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur.

  Dans tous les cas, tout programme induisant la création d'une surface de plancher de 400 m² ou plus à destination d'habitation, et comportant au moins deux logements (dans une ou plusieurs constructions), quel qu'en soit le mode de constitution (construction nouvelle, changement de destination, aménagement…), doit affecter un minimum de 30% de cette surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

  Les logements existants à la date de l'opération et compris dans celle-ci doivent être pris en compte pour la réalisation des objectifs définis, sans possibilité de fractionnement. Les logements locatifs sociaux visent les PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS

  Tout programme doit en outre comporter au moins 80 % de logements comportant un minimum de deux pièces principales.

  La présente servitude ne s'applique pas aux secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour lesquels une part minimale de logements locatifs sociaux est directement fixée par les orientations de programmation.

- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ~~et sur les secteurs inscrits le long de la RD6 concernés par un recul des constructions~~, sont autorisés :
  - une seule annexe d'une emprise au sol maximale de 20 m² par tènement
  - les piscines
  - les aires de stationnement non imperméabilisées
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

N
UC
UCb
UB
UL
1AUB
1AUa
A
1AUL
1AUb
UCa

- Sur les secteurs inscrits le long de la RD6 concernés par un recul des constructions, sont autorisés, nonobstant les règles de recul applicables :
  - une extension des constructions existantes, autorisée une seule fois par construction, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date de la demande, sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol ;
  - les annexes bâties, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 40 m² par tènement ;
  - les piscines ;
  - les aires de stationnement ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif ;

- Dans les secteurs exposés à un aléa faible ou moyen de glissement de terrain :
  - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.
  - Il est fortement recommandé que la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau, soit définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U..

- Dans les secteurs exposés à un aléa moyen de crue torrentielle :
  - Les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé.
  - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.
  - Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le dégât des eaux en appliquant notamment les mesures proposées dans la fiche-conseils n° 2 en annexe du P.L.U..

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

## ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies et accès créés auront une largeur minimum de 4,50 mètres. Pour toute opération de 4 logements ou plus : les voies de desserte auront une largeur minimum de 6,00 mètres intégrant un trottoir accessible et un espace de stockage pour les poubelles ; les voies en impasse devront inclure une raquette de retournement, permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre d'accès existants sur les voies publiques ou privées ne peut être augmenté. Toute opération doit utiliser les accès existants, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou nécessité liée à la sécurité routière.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :

- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;
- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée
- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente
- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail

## ARTICLE UC 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs habitations, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

**4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

**5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. L'éclairage sera réalisé a minima en basse consommation.

## ARTICLE UC 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

## ARTICLE UC 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc...., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - extension de construction existante, réalisable une seule fois, implantée à une distance inférieure au recul imposé, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la voie ;
  - garages, carports et autres ouvrages de stationnement, lorsqu'ils sont implantés en limite des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des accès, à la visibilité et aux conditions de circulation ;
  - annexes bâties d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Les bassins de piscines ainsi que les locaux techniques et tous les éléments nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

## ARTICLE UC 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- les constructions implantées en limite séparative dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et dont les façades et pans de toiture situés en limite séparative sont aveugles ;
- les annexes bâties d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;

- les piscines, sous réserve que le bassin respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 8 mètres.

Cette distance d'implantation ne s'applique pas :

- entre la construction principale et ses annexes
- en cas de constructions contiguës

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure est admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**2 - Aspect des constructions**

**A. Insertion dans le site**

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, …) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

**B. Façades**

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

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

**C. Toitures**

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de

hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates
Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures
Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 12,5 m² chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.

Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum.

Lorsque le projet prévoit l'aménagement d'un parking souterrain ou semi-enterré, cette obligation de stationnement est satisfaite par la création, pour chaque logement, de deux places de stationnement pouvant être implantées en extérieur ou au sein du parking concerné.

Pour les opérations entraînant la création d'au moins trois logements, une place de stationnement extérieure supplémentaire par logement est exigée au titre du stationnement visiteurs. Le nombre de places est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, les obligations de stationnement sont satisfaites par l'aménagement d'une place de stationnement par logement. Cette place peut être réalisée sans exigence quant au mode de réalisation.

La suppression des places de stationnement existantes devra être compensée.

Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces affectés au stationnement des vélos :

- opérations de logements collectifs : 1 m² par logement intégrant un espace couvert à partir de 8 logements collectifs créés ;
- opérations à destination de bureaux, services, industrie et commerces (création d'au moins 250 m² de surface de plancher) : 1 m² pour 150 m² de surface de plancher.

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

## ARTICLE UC 13 -ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

En dehors des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations devront mettre en œuvre un coefficient de pleine terre de 20%.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

## ARTICLE UC 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations groupées, opérations d'ensemble et logements collectifs, les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULH

La zone ULH est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment de maisons de retraite médicalisées.

Les constructions s'y édifient en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Des secteurs sont exposés à un aléa faible de glissement de terrain et un aléa moyen de glissement de terrain. Se reporter à la carte des aléas en annexe du P.L.U..

## ARTICLE ULH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ULH 2.

## ARTICLE ULH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux maisons de retraite médicalisées.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations ci-dessus.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- <u>Dans les secteurs exposés à un aléa faible ou moyen de glissement de terrain :</u>
  - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.
  - Il est fortement recommandé que la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau, soit définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U..
  - La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

## ARTICLE ULH 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :

- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;
- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée
- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente
- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail

## ARTICLE ULH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**
Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs constructions, il est demandé des dispositifs de régulation à

l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

**4.) Electricité et téléphone :**
Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

**5.) Eclairage des voies :**
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE ULH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE ULH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE ULH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE ULH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

## ARTICLE ULH 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

## ARTICLE ULH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure est admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE ULH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**2 -Aspect des constructions**

**A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, …) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

**B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique**

Les constructions d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

**C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle**

**1) Toitures**

Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 $m^2$.

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles sont végétalisées ou comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation inférieur.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

**2) Couvertures**

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

## ARTICLE ULH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Elles doivent être localisées sur le plan de masse.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

## ARTICLE ULH 13 - ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

## ARTICLE ULH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE ULH 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE ULH 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à l'accueil des équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

La zone UL est concernée par l'identification d'espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Se référer à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Des secteurs sont exposés à un aléa moyen de crue torrentielle et à un aléa faible de glissement de terrain. Se reporter à la carte des aléas en annexe du P.L.U..

Les règles ci-dessous, à l'exception de celles relatives à l'aléa moyen de crue torrentielle, peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2.

## ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et équipements à condition qu'ils soient liés à l'éducation scolaire, aux sports, à la culture et aux loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction permanente des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions abritant ces établissements et que leur surface de plancher ne dépasse pas 80 $m^2$.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de jeux et de sports ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - Les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
  - les aires de stationnement non imperméabilisées
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

- <u>Dans les secteurs exposés à un aléa moyen de crue torrentielle :</u>
  - Les constructions précédentes sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé.
  - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.

- Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le dégât des eaux en appliquant notamment les mesures proposées dans la fiche-conseils n° 2 en annexe du P.L.U..
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- <u>Dans les secteurs exposés à un aléa faible de glissement de terrain :</u>
  - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.
  - Il est fortement recommandé que la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau, soit définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U..
  - La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :

- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;
- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée
- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente
- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail

## ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**
Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs constructions, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

## ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

Seuls les murs aveugles sont autorisés sur les limites séparatives. Les pans de toit devront également être aveugles.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE UL 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE UL 9 -EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres en bordure des voies et en limite séparative.

Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

**2 -Aspect des constructions**

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

## ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités artisanales et industrielles.

Dans les zones de périmètres d'isolement des installations présentant des risques, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 7 des dispositions générales.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.

## ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :**

- Les constructions à usage :
  - de bureaux ;
  - commercial ;
  - artisanal et les activités commerciales qui s'y rattachent ;
  - industriel ;
  - d'entrepôt ;
  - de garages collectifs ;
  - d'habitations uniquement sous forme de locaux destinées au gardiennage, à la surveillance, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions abritant ces établissements, que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m² par établissement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage de commerce, artisanal, industriel, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

## ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**
Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs constructions, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

**4.) Electricité et téléphone :**
Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

**5.) Eclairage des voies :**
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Aménagement ou extension de constructions existantes implantées différemment si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.
Toutefois cette distance minimale n'est pas imposée si la hauteur des deux bâtiments n'excède pas 3,50 mètres.

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,70.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les constructions à usage de bureaux ;
- 18 mètres hors tout pour les autres constructions.

Une hauteur différente est admise pour des éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**
L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**2 -Aspect des constructions**
Les volumes doivent être simples et sobres.

Les matériaux doivent présenter une unité d'aspect.

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

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 5 % de la surface totale du tènement, essentiellement le long des voies publiques.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

## ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa est destinée à accueillir des habitations.

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les principes d'aménagement de ces zones (*se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU*).

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, forestier.
- Les carrières.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les commerces.
- L'artisanat.
- Les entrepôts.
- Les bureaux.

## ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

## ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse devront inclure une raquette de retournement, permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques, de manière à préserver la sécurité des usagers :

- Recul minimum de 5 mètres du portail par rapport à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée ;
- Ou aménagement d'une aire de stationnement d'au moins 15 m², susceptible d'accueillir au moins un véhicule avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la voie à l'alignement de la voie publique et la limite de la voie privée

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Remplacement et/ou modification d'un portail d'accès existant implanté différemment à la règle édictée
- Impératif technique liée à la topographie du terrain remettant en question la sécurité des usagers par l'intermédiaire d'un arrêt ou/et stationnement en pente
- Voies prenant la forme d'une impasse dans la mesure où ce type de voie n'est pas soumise à un trafic important, assurant la sécurité des automobilistes au moment de l'ouverture du portail

## ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**
Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs habitations, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

**4.) Electricité et téléphone :**
Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

**5.) Eclairage des voies :**
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillis, balcons, encorbellements, etc...., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites de la voie privée ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - extension de construction existante, réalisable une seule fois, implantée à une distance inférieure au recul imposé, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la voie ;
  - garages, carports et autres ouvrages de stationnement, lorsqu'ils sont implantés en limite des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des accès, à la visibilité et aux conditions de circulation ;
  - annexes bâties d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Les bassins de piscines ainsi que les locaux techniques et tous les éléments nécessaires à leur fonctionnement devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport à l'alignement.

## ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- les constructions implantées en limite séparative dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et dont les façades et pans de toiture situés en limite séparative sont aveugles ;
- les annexes bâties d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- les piscines, sous réserve que le bassin respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

L'implantation des éoliennes devra respecter un recul minimum équivalent à la hauteur du mât par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**2 -Aspect des constructions**

**D. Insertion dans le site**

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, …) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

**E. Façades**

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

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

**F. Toitures**

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates
Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures
Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine.

## ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement auront une surface minimum de 12,5 m² chacune et ne devront pas prendre la forme de place commandée.

Deux places extérieures de stationnement par logement sont exigées au minimum.

Lorsque le projet prévoit l'aménagement d'un parking souterrain ou semi-enterré, cette obligation de stationnement est satisfaite par la création, pour chaque logement, de deux places de stationnement pouvant être implantées en extérieur ou au sein du parking concerné.

Pour les opérations entraînant la création d'au moins trois logements, une place de stationnement extérieure supplémentaire par logement est exigée au titre du stationnement visiteurs. Le nombre

de places est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, les obligations de stationnement sont satisfaites par l'aménagement d'une place de stationnement par logement. Cette place peut être réalisée sans exigence quant au mode de réalisation.

La suppression des places de stationnement existantes devra être compensée.

Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces affectés au stationnement des vélos :

- opérations de logements collectifs : 1 m² par logement intégrant un espace couvert à partir de 8 logements collectifs créés ;
- opérations à destination de bureaux, services, industrie et commerces (création d'au moins 250 m² de surface de plancher) : 1 m² pour 150 m² de surface de plancher.

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

## ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

## ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE 1AUa 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

La zone 1AUb est destinée à accueillir principalement des habitations, mais aussi des équipements, commerces et bureaux.

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.

Une orientation d'aménagement et de programmation permet de définir les principes d'aménagement de cette zone (*se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU*).

Des secteurs sont exposés à un aléa moyen de crue torrentielle. Se reporter à la carte des aléas en annexe du P.L.U..

Les règles ci-dessous, à l'exception de celles relatives à l'aléa moyen de crue torrentielle, peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage artisanal, industriel, agricole et forestier.
- Les carrières.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les entrepôts.

## ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de commerce, de bureaux sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants et qu'elles soient intégrées à une construction à vocation principale d'habitat. Les surfaces commerciales ne peuvent pas excéder 300 m² de surface de vente.

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- Dans les secteurs exposés à un aléa faible de glissement de terrain :
  - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.
  - Il est fortement recommandé que la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau, soit définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U..

- Dans les secteurs exposés à un aléa moyen de crue torrentielle :
  - Les constructions précédentes sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé.
  - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.
  - Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le dégât des eaux en appliquant notamment les mesures proposées dans la fiche-conseils n° 2 en annexe du P.L.U..

## ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse devront inclure une raquette de retournement, permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**
Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois en cas d'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non

collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire.

**4.) Electricité et téléphone :**
Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

**5.) Eclairage des voies :**
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE 1AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :
- Soit à l'alignement.
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
- Groupe limité de constructions comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :
- Soit en limite.
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

## ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres et un nombre d'étages correspondant à du R+3 maximum.

Les constructions peuvent présenter une hauteur différente ne devant pas dépasser 16 m, en cas d'un nombre d'étage correspondant à du R+3+attique.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute opération devra faire l'objet d'un projet architectural.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**2 -Aspect des constructions**
Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, …) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

**A) Toitures**
Les toitures doivent être simples.

Les toitures terrasses sont autorisées, elles seront végétalisées au maximum.

Les éléments techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

**B) Couvertures**
Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine.

## ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT

Pour les habitations, une place de stationnement est exigée par tranche de 50m² de surface plancher, dans la limite de deux places de stationnement par logement.
Les aires de stationnement en extérieur doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant à minima un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène et à proximité des aires de stationnement.

## ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE 1AUb 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUb 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL est destinée à l'accueil des équipements scolaires.

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2.

## ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et équipements à condition qu'ils soient liés à l'éducation scolaire.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction permanente des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions abritant ces établissements et que leur surface de plancher ne dépasse pas 80 $m^2$.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de jeux et de sports ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - Les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

## ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**
Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire.

**4.) Electricité et téléphone :**
Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs.

**5.) Eclairage des voies :**
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Soit à l'alignement.
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- Soit en limite.
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUL 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUL 9 -EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres en bordure des voies et en limite séparative.

Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

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

## ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE 1AUL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE 1AUL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réservations nécessaires à la desserte en NTIC devront être prévues.

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur AN, secteur agricole non constructible.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, le secteur AL, secteur agricole destinée à la plateforme intercommunale de compostage.

La zone A et la zone AN sont concernées l'identification de liaisons mode doux existantes ou à créer identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone A est concernée par l'identification d'espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Se référer à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Outre le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Saône et de ses affluents, des secteurs sont exposés à un aléa faible de glissement de terrain et à un aléa moyen de glissement de terrain. Se reporter à la carte des aléas en annexe du P.L.U..

*Dans les zones de dangers de la canalisation de transport de gaz, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.*

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Saône et de ses affluents, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.*

Les règles ci-dessous, à l'exception de celles relatives à l'aléa faible de glissement de terrain et à l'aléa moyen de glissement de terrain, peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

## ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

## ARTICLE A 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone A à l'exception du secteur AN**
A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations suivantes :

- Les bâtiments agricoles et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation, dans la limite d'une surface de 250 m² pour les habitations. Les annexes sont limitées à 40 m².
- L'extension des constructions d'habitations existantes présentant une surface de plancher de 50 m² minimum avant extension, limitée à 40 m² de surface plancher et autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension), sans création de logement supplémentaire. Les

surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher sont exclues du calcul.

- Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires pour faciliter l'irrigation.
- Les locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, à condition qu'ils demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci.
- Les installations de tourisme à la ferme suivantes, à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole existante, et inscrites dans le bâti existant : chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes pédagogiques, …
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne compromettant pas le caractère agricole de la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**Dans le secteur AN**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne compromettant pas le caractère agricole de la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

**Dans le secteur AL**

- Les constructions nécessaires à la plateforme de compostage dans la limite de 5000 m² d'emprise au sol.
- Les installations nécessaires à la plateforme de compostage.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

**Dans toute la zone**

- <u>Dans les secteurs exposés à un aléa faible ou moyen de glissement de terrain :</u>

  - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.

- Il est fortement recommandé que la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau, soit définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U..

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

## ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sauf impératif technique, les portails d'entrées doivent être réalisés en retrait de 15m par rapport à la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## ARTICLE A 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**
Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs constructions, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

**4.) Eclairage des voies :**
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE A 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

## ARTICLE A 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

**1.) RD 6 et RD 28 :**

- 75 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :**

- 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées avec un recul inférieur si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE A 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;

Toutefois une hauteur supérieure est admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale :

- pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Les clôtures ne peuvent présenter une hauteur en dure supérieure à 2 mètres. Une hauteur différente est admise en cas de réfection à l'identique.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**2-Aspect des constructions**

**A. Insertion dans le site**

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, …) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

**B. Façades**

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

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

**C. Toitures**

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates

Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :

- Aux serres et tunnels agricoles
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les teintes vives sont interdites, sauf pour les toitures agricoles

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine.

## ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

L'accompagnement paysager doit être systématique mais proportionné au projet.
Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

# CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces 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 leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend le secteur NP de protection des biotopes Natura 2000, ZNIEFF de type 1.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, le secteur NE à vocation économique.

La zone N est concernée l'identification de liaisons mode doux existantes ou à créer identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone N est concernée par l'identification d'espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Se référer à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Outre le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Saône et de ses affluents, des secteurs sont exposés à un aléa faible de glissement de terrain, un aléa moyen de glissement de terrain, un aléa moyen de crue torrentielle, un aléa fort de crue torrentielle. Se reporter à la carte des aléas en annexe du P.L.U..

*Dans les zones de dangers de la canalisation de transport de gaz, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.*

*Les dispositions réglementaires du* Plan de Prévention des Risques Inondation de la Saône et de ses affluents*, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.*

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de la condition fixée au paragraphe 2 qui suit :**

**Dans la zone N à l'exception des secteurs NE et NP**

- Les constructions et installations à usage d'activités nécessaires à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions d'habitations existantes présentant une surface de plancher de 50 m² minimum avant extension, limitée à 50 m² de surface plancher et autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension), sans création de logement supplémentaire. Les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher sont exclues du calcul.

- Les abris pour animaux en bois et démontables d'une superficie inférieure à 20 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**Dans le secteur NP**

- Les constructions et installations à usage d'activités nécessaires à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 30% de la surface plancher existante avant extension et dans la limite de 50 m² de surface plancher.
- Les équipements d'infrastructure, les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

**Dans le secteur NE**

- L'aménagement des constructions à usage économique existantes.
- Les extensions des constructions à usage économique existantes si elles sont nécessaires à leur activité, dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante avant extension et de 300 m² ; dans la limite de la hauteur maximum existante.

**Dans la zone rouge et la zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Les abris pour animaux en bois et démontables d'une superficie inférieure à 20 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**Dans toute la zone**

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans les secteurs exposés à un aléa faible ou moyen de glissement de terrain :
  - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de la maîtrise des rejets des eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux ou par infiltration sans aggravation du risque d'instabilité.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.

- Il est fortement recommandé que la faisabilité de l'opération ou du projet compte tenu du risque et de son niveau, soit définie par une étude géotechnique dont un modèle de cahier des charges est proposé dans la fiche-conseils n° 1 en annexe du P.L.U..

- Dans les secteurs exposés à un aléa moyen de crue torrentielle :
  - Les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé.
  - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.
  - Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le dégât des eaux en appliquant notamment les mesures proposées dans la fiche-conseils n° 2 en annexe du P.L.U.

- Dans les secteurs exposés à un aléa fort de crue torrentielle :
  - Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
  - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.

**2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :**

- L'impact sur l'environnement des occupations et utilisations du sol admises doit demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

## ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sauf impératif technique, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1.) Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2.) Assainissement des eaux usées :**
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

**3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences des volumes d'eau à faire infiltrer, puis éventuellement à faire transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Pour toute opération intégrant plusieurs constructions, il est demandé des dispositifs de régulation à l'échelle du tènement pour une gestion collective des eaux pluviales. Le volume de rétention sera géré par tout moyen adapté (bassin, cuve...) en fonction des possibilités en privilégiant l'infiltration.

Pour la gestion à la parcelle, l'infiltration doit être privilégiée par tout moyen adapté (puits ou tranchées d'infiltration) avant rejet éventuel.

Le rejet sera limité à 5 l/s/ha ou 5 l/s si la surface du lot est inférieure à 1 ha. Le dimensionnement des ouvrages se fera avec une période de retour de 30 ans et un coefficient de ruissellement fonction de l'imperméabilisation réalisée.

Si le pétitionnaire souhaite faire de la récupération d'eau, ce volume viendra en plus du dimensionnement nécessaire. Cet ouvrage sera alors installé en amont du puits d'infiltration.

**4.) Eclairage des voies :**
Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
**1.) RD6, RD28 et RD933 :**

- 75 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :**

- 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement ou extension de constructions existantes implantées avec un recul inférieur si l'extension n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :

- Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres
- Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Seuls les murs aveugles sont autorisés sur les limites séparatives. Les pans de toit devront également être aveugles

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou sur le point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse et toit plat.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure est admise pour l'extension des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

**1 -Implantation et abords**

**A. Implantation et mouvements de sol**

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

**B. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

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

Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs sont interdits.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**2- Aspect des constructions**

**A. Insertion dans le site**

Le projet peut faire l'objet d'un refus si les constructions sont de nature à porter atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Un principe d'insertion dans l'environnement bâti et naturel doit être appliqué (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, …) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

**B. Façades**

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

Les couleurs des enduits doivent être douces. Les tons vifs sont interdits.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

### C. Toitures

Toitures à pan

Les toitures à pan doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 45 %. Toutefois la pente des bâtiments agricoles doit être comprise entre 20 et 45 %.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures comprenant un unique pan incliné sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de hauteur plus importante ou si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² pour les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole.

Toitures plates

Les toitures plates non accessibles, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles, végétalisées ou non, sont prohibées sauf si elles sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, rattachées à un volume d'une hauteur plus importante et limitées à un niveau et un espace.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux structures mobiles destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ni aux couvertures de piscines.

Couvertures

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

Les couvertures en bacs métalliques nervurés sont permises pour les bâtiments agricoles.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits sauf dans le cas de réfections de toitures existantes. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Les couleurs vives sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, aux marquises, aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, ni aux couvertures de piscine

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

## ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

# GLOSSAIRE

***A***

***Aires de jeux et de sports***
Il s'agit notamment de terrains de plein air, de pistes cyclables, de planches à roulettes... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

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

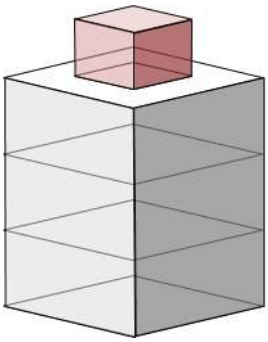
***Alignement***
L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

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

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

Construction indépendante physiquement du bâtiment principal lui apportant un complément fonctionnel. L'annexe doit être obligatoirement de dimensions inférieures à la construction principale. Au titre des annexes : un garage indépendant, un abri de jardin, une piscine, un local technique, un poolhouse, un abri à voitures, un bûcher, un atelier non professionnel, un local vélo ou un cellier (liste non exhaustive).

***Attique***
Partie de bâtiment construite au-dessus du dernier niveau, en retrait par rapport au nu de la façade.



***C***

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

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

***Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)***
L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment au sol. Les surfaces des bassins de piscine constituent également une emprise au sol.
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette projection et la surface totale sur laquelle il est implanté.
Coefficient qui s'applique à la surface d'une parcelle ou d'îlot en vue de définir la surface susceptible d'être construite.

***Coefficient de pleine terre***
Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.
Le coefficient de pleine terre est le rapport entre cet espace et la surface totale d'une parcelle ou d'un îlot constructible.

***Constructions***
Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.
Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

***Constructions à usage d'habitation***
Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le Plan Local d'Urbanisme édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

***Constructions à usage de commerce et d'artisanat***
Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.
L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

***Constructions à usage industriel***
Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
L'article R. 520-1-1 du Code de l'Urbanisme définit les établissements industriels comme étant l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

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

**Constructions contiguës**
~~Bâtiments clos et couverts accolés réciproquement sur au moins 75% de la surface des façades latérales accolées, sans vue l'une sur l'autre, formant ainsi une construction en bande~~

Bâtiments clos et couverts accolés réciproquement sur au moins 75 % de la surface totale des façades réunies par un accolement entre plusieurs bâtiments, formant ainsi une construction en bande.

La surface accolée prise en compte pour l'application du seuil de 75 % doit correspondre à un accolement continu en volume, assuré sur toute la hauteur des façades concernées. Une surface accolée partielle, dissociée ou limitée à un seul niveau ne permet pas de qualifier les constructions de contiguës.

***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

· Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;

· Les crèches et haltes garderies ;

· Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

· Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;

· Les établissements pénitentiaires ;

· Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;

· Les établissements d'action sociale ;

· Les résidences sociales ;

· Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

· Les équipements socio-culturels ;

· Les établissements sportifs à caractère non commercial ;

· Les lieux de culte ;

· Les cimetières et chambres funéraires ;

· Les parcs d'exposition ;

· Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;

· Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;

· Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

· Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

***Construction légère***

Construction couverte mais non close, sans fondations lourdes et sans isolation thermique

***Coupe et abattage d'arbres***

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

L'autorisation n'est pas exigée dans les 4 cas suivants :

· Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

· Les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier.

· Le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion : ce plan comprend un programme de coupe et de travaux d'amélioration, ce qui peut alors être mis à exécution sans autre autorisation préalable.

· Les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété.

***D***

***Défrichements***
Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol. Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

***Dépôts de véhicules***
Ce sont par exemple :

· les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ;

· les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ;

· les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.
En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

***Droit de préemption***
Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans les zones d'aménagement différé.

**E**

***Emprise publique***
Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

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

***Extension***
~~Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.~~
~~Les piscines sont exclues du champ de l'extension.~~

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant, par addition contiguë ou surélévation, avec accès direct. Deux volumes reliés par un couloir d'une largeur inférieure à 2m et les piscines sont exclus du champ de l'extension.

***Extension mesurée***
L'extension mesurée des bâtiments existants dans la zone est autorisée (extension autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme).
Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle deux précisions :

· La notion d'extension - Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation ;

· La notion de mesure.

Il faut apprécier la mesure vis à vis d'au moins trois critères :

· L'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement.

Le terrain : plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement ;

· Le site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension.

**F**

***Front bâti***

Ensemble de constructions alignées le long d'une voie, d'une place ou d'un espace public formant un ensemble de façades continues

***H***

***Hauteur***

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

· Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;

· Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte des articles R. 111-17, R. 111-18 et R. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces trois articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

***I***

***Installation classée pour la protection de l'environnement***

Sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

***O***

***Opérations d'aménagement d'ensemble***

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

***Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif***

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

***P***

***Parc résidentiel de loisirs***

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

***Parcelle***

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

***Place commandée***
Place qui n'est pas directement accessible depuis la voie de desserte impliquant le passage par une autre place de stationnement

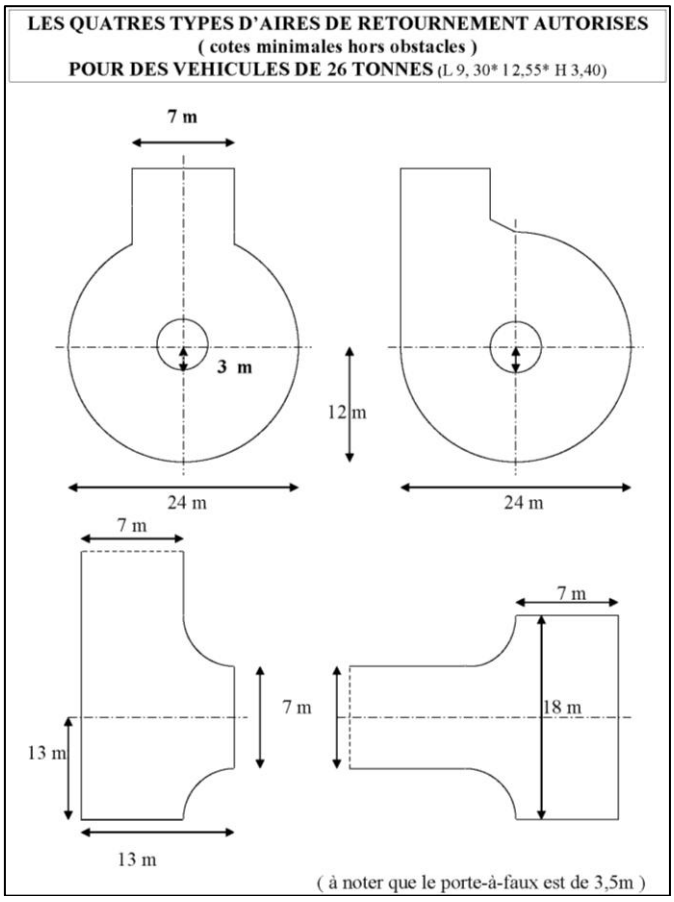
***Plan de masse***
Les documents graphiques du plan local d'urbanisme font apparaître dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales (article R. 123-12 4° du Code de l'Urbanisme).

***Programme de logements***
Est considéré comme un programme de logements, toute opération consistant en la création de plusieurs logements, que cela soit par opération d'ensemble, découpage parcellaire, découpage ou regroupement de surfaces au sein d'un même bâtiment.

Les logements existants font partie du programme en cas de mutualisation des accès ou d'utilisation de réseaux ou équipements communs.

***R***

***Raquette de retournement***
Sont considérées comme raquettes de retournement permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets, les aires répondant aux formes suivantes :




***S***

***Schéma d'aménagement***
Figurant dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme, le schéma d'aménagement permet de préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

***Servitudes d'urbanisme***

1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.
2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.
Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur, etc., mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc.
3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur.

***Sol naturel***
Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

***T***

***Terrain***
Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

***U***

***Unité foncière d'origine***
Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, existant à la date d'approbation du PLU.

***Z***

***ZAC***
Les ZAC 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.

Le Plan Local d'Urbanisme doit préciser :

· La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer.
· La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

***ZNIEFF***
Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.
Créé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique constitue un outil à caractère scientifique de recensement du patrimoine naturel.
Bien qu'il n'ait aucune portée juridique contraignante directe, l'inventaire n'en constitue pas moins un outil technique dont la valeur et la fiabilité sont certaines et largement admises.
La jurisprudence administrative va d'ailleurs dans ce sens et certains jugements font expressément référence à la situation des terrains inventoriés dans une ZNIEFF quand ils exercent un contrôle sur le zonage opéré par le Plan Local d'Urbanisme.