Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Semine

3.1 – RÈGLEMENT ÉCRIT

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du …….,

SOMMAIRE

Préalable :

- *Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLUi.*
- *Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.*

Nota : pour connaitre l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UH **18**
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UX **31**
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UE **41**
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES 1AU À URBANISER **47**
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES 2AU À URBANISER À LONG TERME **53**
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A **58**
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N **67**

I : DÉFINITIONS

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLUi ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, …), couverte ou non.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

Balcon

Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

Bâtiment

Construction couverte et close générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Claire-voie (clôture à)

Une clôture à claire-voie est une clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, …) suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Clôture

Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Dans le cadre de l'application du présent règlement, la clôture ne peut pas être constituée d'un mur (excepté dans le cas d'un mur bahut support d'une clôture).

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

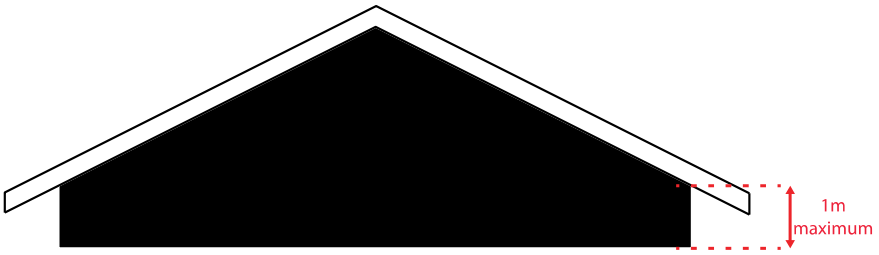
Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Croupe

Un toit en croupe* est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze. La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure.

Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses croupes ou des demi-croupes.

Coyau

Le coyau est la partie du toit qui, en bas du pan de toiture, forme un petit pan avec une pente plus faible et déborde en un petit avant-toit.

Demi-croupe

Croupe d'une toiture dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs pans.

Dépôt de véhicules
Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Eléments techniques et décoratifs
Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Espaces libres de toute construction

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, …) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

Selon l'alinéa 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il s'agit des établissements et services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ;

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m^2 et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Logements aidés

Les logements aidés au sens du présent règlement comprennent les logements locatifs sociaux et les logements en

accession sociale.

Concernant les logements locatifs sociaux, ils doivent être pérennes. Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Opération d'ensemble

L'opération d'ensemble ou l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Pergola

La pergola est une construction. Elle est ouverte tant sur les côtés extérieurs que sur la partie supérieure, réalisée en matériaux légers, sans fondations, de taille modeste et facile à enlever.

Les pergolas qui permettent de créer un espace abrité hors d'eau (type pergola bioclimatique) sont assimilées à une annexe.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 et suivants du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Sous-destination

« exploitation agricole »	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des

	récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
« artisanat et commerce de détail »	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
« restauration »	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
« activité de service avec l'accueil d'une clientèle »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
« Hôtel »	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
« Autres hébergements touristiques »	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
« cinéma »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
« Lieux de culte »	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
« salles d'art et de spectacles »	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
« équipements sportifs »	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes

	au public.
« autres équipements recevant du public »	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« industrie »	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« entrepôt »	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
« bureau »	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
« centre de congrès et d'exposition »	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
« cuisine dédiée à la vente en ligne »	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Terrain existant avant travaux

Le terrain existant est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

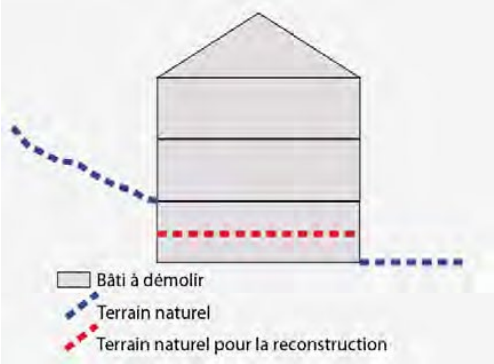


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

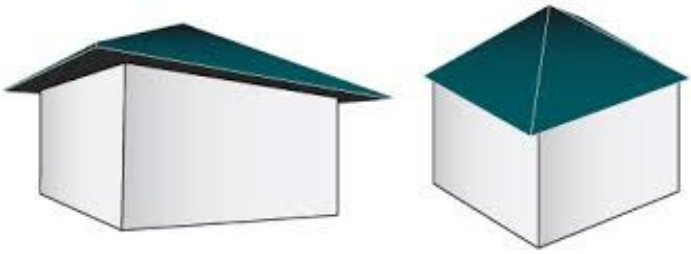
Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture en pointe de diamant

Toiture à quatre pans sans ligne faitière.

Toiture à 4 pans



Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

II. DISPOSITIONS GENERALES

II.1 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les parties enterrées de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :

- les piscines,
- les murs de soutènement,
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme,
- les constructions annexes (accolées, non accolées) si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m dans la limite de 10 m^2,
- les locaux destinés aux deux-roues (cycles) dans la limite de 10 m^2.
- En tout état de cause, pour les annexes et locaux vélos cités ci-avant, la somme de leurs surfaces doit être inférieur ou égale à 10 m^2.

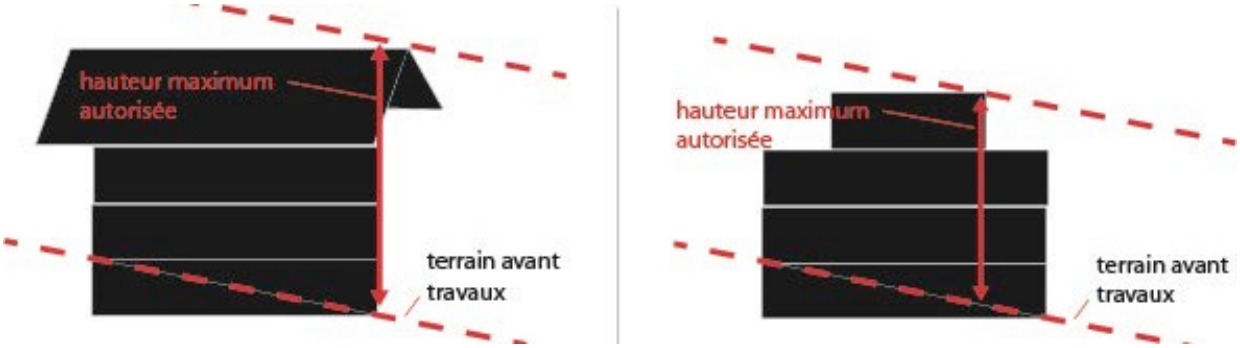
En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, l'emprise de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise maximale sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLUi, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

II.2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, et du terrain fini après travaux.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur :

- les rampes d'accès aux stationnements souterrains,
- les accès aux sous-sols des constructions.
- les installations techniques (cheminées, ventilations, etc…) sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

II.3 MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Entrent dans le champ d'application de l'article 3-3 les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, y compris les chemins ruraux, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, la construction existante doit demeurer implantée en retrait des limites des voies et emprises publiques, y compris par rapport à la limite de la partie détachée ou à détacher.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

II.4 MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, excepté les balcons, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, la construction existante doit demeurer implantée en retrait des limites séparatives, y compris par rapport à la limite de la partie détachée ou à détacher.

La hauteur de référence pour le calcul de la règle est la hauteur maximum de l'application de la disposition II.2.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

II.5 MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIETE

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, excepté les balcons, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport à la construction voisine.

II.6 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

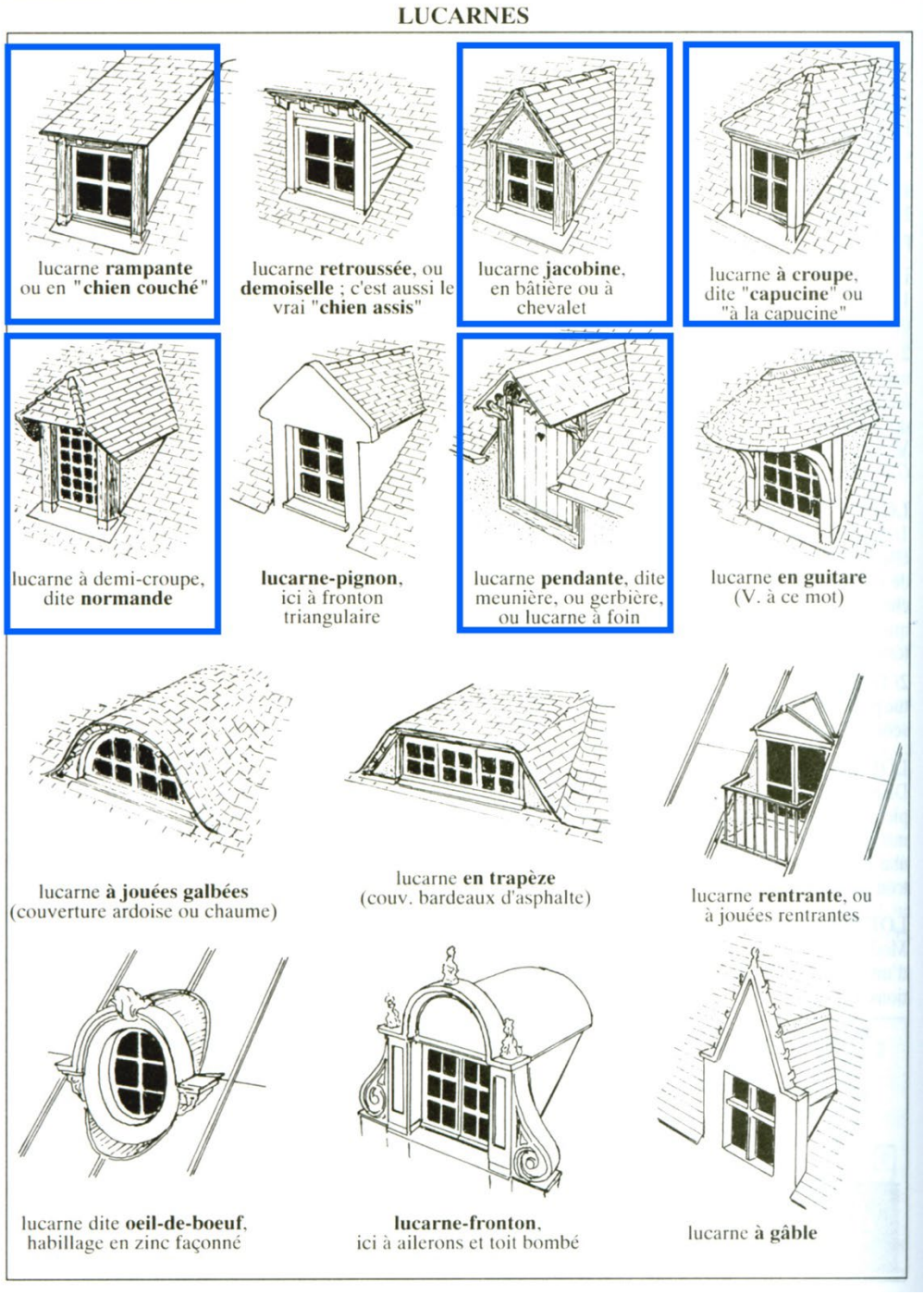
Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 4 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

Lucarnes admises en toiture :

Les lucarnes encadrées en bleu sont admises en toiture, à savoir :

- lucarne rampante
- lucarne jacobine
- lucarne capucine ou à croupe ou à demi-croupe
- lucarne pendante



II.7 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme, excepté en zone UX.

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer conforme à la règle applicable dans la zone, sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Les espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

II.8 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMEABLES

La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme, excepté en zone UX.

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, le pourcentage d'espaces perméables doit demeurer conforme à la règle applicable dans la zone, sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 10m^2 d'un seul tenant ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

II.9 MODALITÉS DE CALCUL DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à proximité de ladite l'opération,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

II.10 ACCES

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques ou ouvertes au public, le raccordement de l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II.11 VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, ainsi que des accès privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

II.12 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi. En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, …) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, excepté les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

II.13 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

Les cartes des aléas et PPR sont à respecter. Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

II.14 PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés sur le règlement graphique au titre l'article R151-341° du Code de l'Urbanisme : se référer aux servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexées au présent PLU.

II.15 PRISE EN COMPTE DU PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrit au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

II.16 LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLUi s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement

II.17 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m (hors secteurs d'OAP Patrimonial, bâtiments vernaculaires et bâtiments patrimoniaux).

TITRE 1

ZONES URBAINES

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UH

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE UH1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes.

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UHl1	UH1/UH2	UHc1	UHc2
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
HABITAT				
Logement				
Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle				
Hôtels				
Autres hébergements touristiques				
Cinéma	X	X	X	
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacle				
Équipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public				
Lieux de culte				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau				

Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

Dans l'ensemble de la zone UH, les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur excède 1,5m, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m^2.

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone UH :

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous travaux, aménagements, plantations et ouverture d'installations classées, **à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone**,
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 60m^2 de surface de plancher cumulée maximum.
- Concernant l'artisanat, le commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil du public :
    - **En secteur UHc2 et UHc1** :
        - implantation de nouveaux établissements inférieurs à 300m^2 de surface de plancher
        - extension des établissements existants jusqu'à 300m^2 de surface de plancher au total.
    - **En secteur UH1, UH2 et UHl1** :
        - implantation de nouveaux établissements inférieurs à 200m^2 de surface de plancher
        - extension des établissements existants jusqu'à 200m^2 de surface de plancher au total.

- les établissements d'enseignement si les réseaux, les stationnements sont en nombre et en capacité suffisants et que les espaces récréatifs qui y sont liés sont en proportions adaptées avec l'occupation du sol autorisée.
- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
    - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public jusqu'à deux hectares.
    - Les aires de stationnement ouvertes au public.

Concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19, les règles suivantes s'appliquent :

- **La réhabilitation des bâtiments est admise**, sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti.
- L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol maximum à échéance du PLUi, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.
- Les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'un dialogue architectural avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
    - Les annexes sont limitées à 2 maximum, hors piscine,
    - D'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol.
    - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- Les annexes accolées sont interdites.
- La **démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La **démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19** ou de **bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale** est soumise à permis de démolir.
- Les constructions neuves :
    - à conditions qu'elles soient à destination **de logement**, dans les conditions de l'OAP Patrimoniale.
    - dans le cas de reconstruction après démolition.
    - les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite **de deux annexes** (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale, d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme <u>pour les espaces verts, parcs et vergers, sont uniquement admis</u> :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- Les adaptations, la réfection des constructions existantes
- Les extensions, si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site
- Une annexe est autorisée dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

ARTICLE UH2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

En outre, dans les secteurs de mixité sociale retenus au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements aidés. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

Servitude de mixité sociale retenue au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme			
N° de servitude	**Secteur**	**Commune**	**Détail de la règle**
L10	UH1	Clarafond-Arcine	Réalisation de 6 logements aidés
L11	UH1	Franclens	Réalisation de 10 logements aidés
L12	UH1	Éloise	Réalisation de 6 logements aidés
L13	UH1	Saint-Germain-sur-Rhône	Réalisation de 5 logements aidés

2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-1/ EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UH1/UH2 : 0,25
- dans le secteur UHl1 : 0,15

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :

- dans les secteurs UHc2 et UHc1
- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements socialement aidés, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 20% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Les constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

3-2/ HAUTEUR

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur UHc2 et UH2**: 12 m
- **dans le secteur UHc1** : 10 m
- **dans les secteurs UH1 et UHl1** : 9 m

Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation commerciale, artisanale de détail, d'activité de service, d'équipements public, la hauteur pourra être majorée de 0,5 m

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements socialement aidés, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 20% par rapport à la hauteur en vigueur dans le secteur considéré.

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- **dans les secteurs UHc2 et UHc1** : 3 m ou en respectant la ligne d'implantation inscrite au document graphique, si elle existe. Cette servitude relative à la ligne d'implantation ne s'applique pas aux annexes et aux extensions en façade arrière des bâtiments principaux existants.
- **dans les secteurs UH1, UH2 et UHl1** : 5 m ou en respectant la ligne d'implantation inscrite au document graphique, si elle existe. Cette servitude relative à la ligne d'implantation ne s'applique pas aux annexes et aux extensions en façade arrière des bâtiments principaux existants.

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de :

- **25 m par rapport à l'axe des RD 992, RD 910, RD27 et RD2,**
- **25 m par rapport à l'axe de la RD 1508, au sein des espaces urbanisés,**
- **18 m par rapport à l'axe des autres RD.**

Pour mémoire, hors des espaces urbanisés situés hors agglomération, la RD1508 est classée voie à grande circulation ; l'amendement Dupont s'y applique à ce titre (article L111-6 du code de l'urbanisme).

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les annexes non accolées au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8m,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par palier. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages publics de soutènement des terres nécessaires aux aménagements publics.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

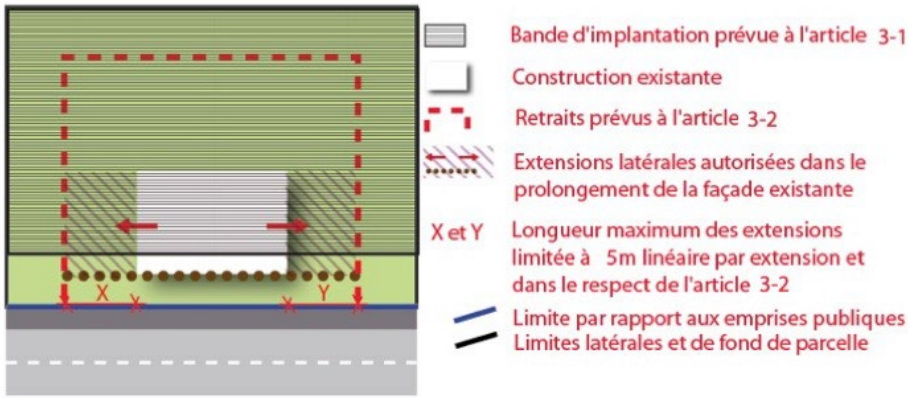
- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Ouvrages publics de soutènement des terres nécessaires aux aménagements publics, à condition d'une bonne intégration paysagère.

Dans le cas d'alignements graphiques, les constructions ou extensions devront être réalisées :

- soit en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
- soit dans le prolongement des bâtiments principaux existants

Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 2 m à compter du bord du bassin.

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs UHc1 et UHc2, il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 3 m.

En secteurs UH2, UH1 et UHl1, il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

L'implantation est toutefois autorisée jusqu'à 1 m pour :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

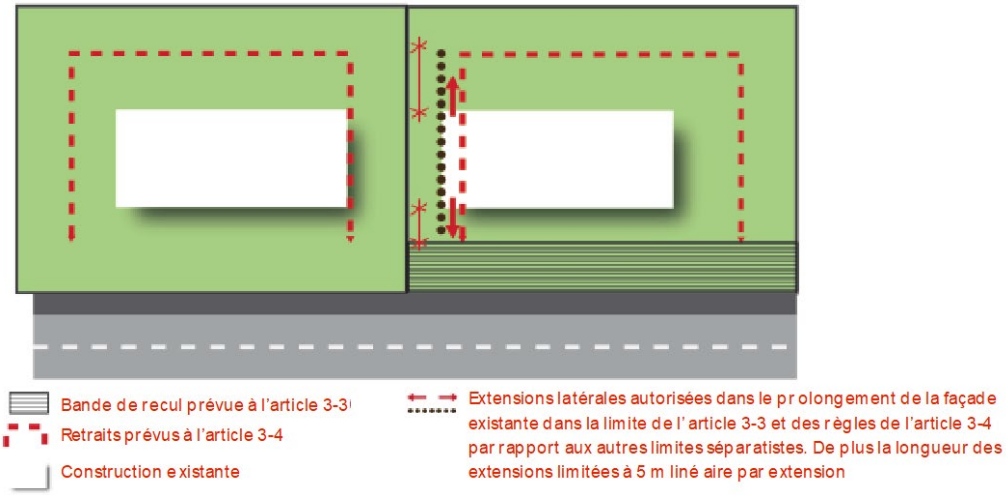
L'implantation jusqu'en limite séparative est par ailleurs autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- pergolas accolées à une construction principale, et implantées entre deux constructions principales jumelées,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 2 m.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLUi et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



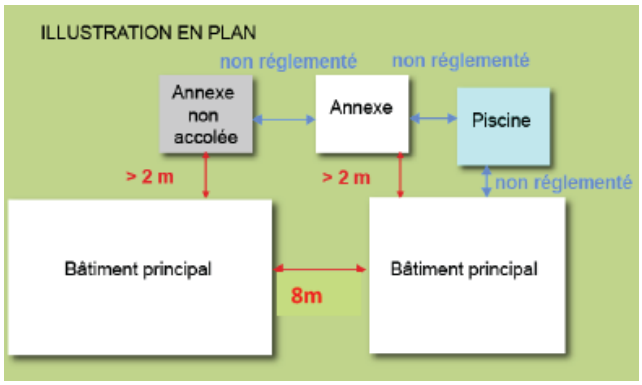
3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteurs UHc1 et UHc2, sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 6m

En secteurs UH2, UH1 et UHl1, sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8m

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique ni entre une piscine et la construction principale, ni entre annexes.



ARTICLE UH4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLUi).

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pour toute réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

La largeur du bâtiment doit être au moins égale à la hauteur de ce bâtiment. La longueur du bâtiment devra être au moins 1,5 fois plus grande que la hauteur de ce bâtiment. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation d'habitat collectif, ainsi qu'aux constructions annexes non accolées.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, …).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser avec ces dernières.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseurs, cuves de stockage (eau, gaz, etc.) devront être disposés au sol ou en pied de façade, sauf impossibilité technique avérée, et habillés d'un matériau en harmonie avec la façade.

Les teintes blanc pur et vives sont interdites pour les enduits en façade.

Les coffrets nécessaires aux volets roulants positionnés en saillie de la façade sont interdits, sauf impossibilité technique.

Les façades des annexes implantées à 2 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

4-2/ ASPECT DES TOITURES

Pentes des toitures.

La pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 50% et 100%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants et sans aggraver la non-conformité à la règle : extension et réhabilitation de constructions existantes dont la pente est inférieure à 50% ou supérieure à 100%.

La pente des toitures des **annexes** doit être comprise entre 15% et 50%.

La pente des toitures des traitements architecturaux particuliers n'est pas réglementée (porches, auvents, coyaux, levées de toiture,…). Cette disposition est également valable pour les vérandas et pergolas, à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale avec la construction principale.

Les toitures à un seul pan ou toitures terrasses sont autorisées pour les éléments restreints de liaison entre bâtiments principaux.

Les toitures à un seul pan sont également autorisées pour les annexes accolées à la construction principale, à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Les toitures à quatre pans en pointe de diamant* sont interdites.

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales.

Les annexes non-accolées ou non soumises à déclaration préalable doivent comporter des débords de toit de 0,40 m minimum pour les toitures.

Aspect des matériaux.

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte brun-rouge ou gris.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de serres, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les lucarnes*, les jacobines, les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit),
- Les croupes*, les demi-croupes* et les coyaux* s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

Balcons et terrasses

Les balcons devront être, au moins partiellement, couverts par des débords de toiture à l'exception des façades pignons. Seules les terrasses hors-sol sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses sur terrain naturel ou sur terrain fini.

Les terrasses hors-sol ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel après terrassement.

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point

de l'installation.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Sur la commune d'Eloise, les clôtures doivent être à claire-voie.

En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m. Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif, comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. La hauteur du dispositif peut dépasser ponctuellement 1,60 m dans le cas de l'implantation de piliers nécessaires aux portails. Le mur bahut doit être crépi, enduit, en gabions, en plaque de béton d'aspect lisse, ou composé de matériaux locaux.

Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1,20 m.

4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non règlementées.

ARTICLE UH5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

5-1/ ESPACES VERTS

Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLUi).

Dans tous les secteurs, toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- **dans le secteur UHc2** : 20 %,
- **dans le secteur UHc1** : 20 %,
- **dans les secteurs UH2 et UH1** : 40 %,
- **dans le secteur UHl1** : 60 %.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

5-2/ PLANTATIONS

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisé. La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 1,50 m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60 m sont recommandés. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- si des ouvrages de soutènement *(non liés à la construction)* sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés au projet Les enrochements cyclopéens sont interdits (composés de bloc de plus d'un mètre cube).

Le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut pas être modifié :

- sur une largeur de 1 m dans les secteurs UH2, UH1, UHl1, UHc1 et UHc2, excepté dans le cas d'implantation d'ouvrages de soutènement autorisés ci-avant.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des voies et emprises publiques.

5-4/ ESPACES PERMEABLES

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- **dans le secteur UHc2** : 20 %,
- **dans le secteur UHc1** : 20 %,
- **dans le secteur UH2 et UH1**: 40%,
- **dans le secteur UHl1** : 40%.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

ARTICLE UH6- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Il est exigé au minimum, pour toute opération de :

Construction à usage d'habitation nouvelle	Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé : 2 places de stationnement par logement
Bâtiments à usage d'habitations existantes (rénovation)	
Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
Pour toute opération de plus de 4 logements	1 place visiteur par tranche de 4 logements
Hotels et autres hébergements touristiques **Restaurant**	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Bureaux – services	
Artisanat **Commerces**	
Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération

6-2/ STATIONNEMENT MODES DOUX

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 2 m^2 par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UH7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7-1/ ACCES

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 plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

7-2/ VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 %.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

- 4 m minimum pour la bande de roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.

L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

ARTICLE UH8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer aux annexes sanitaires.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UX

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE UX 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Destinations	Sous destination	UXa	UXs	UXc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	logement			
	hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			
	restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés			
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés			
	Etablissements d'enseignement	X	X	X
	Etablissement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacle	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat			X
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

Dans tous les secteurs :

- Les logements destinés aux **locaux de surveillance** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
- ils sont directement liés aux activités, équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
- ils sont intégrés au bâtiment principal d'activité : le logement est inclus dans le volume du bâtiment principal à usage d'activité et ne dépasse pas 40 m^2 de surface de plancher.
- Il n'est admis qu'un logement par bâtiment principal d'activité
- Il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance.

- Les **aires de stationnements** liées aux activités, sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les **stockages de matériaux** sont autorisés s'ils n'excèdent pas une surface équivalente au bâtiment principal d'activité existant ou créé.

- Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées** pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

En secteur UXs uniquement :

- Le **commerce et l'artisanat de détail** sont autorisés sous réserve que :
  - ces activités soient directement liés à l'activité principale autorisée
  - le local dédié à ces activités soit intégré dans le volume du bâtiment principal
  - la surface de vente, y compris celle existante, n'excède pas 100 m^2.
  - limité au nombre de un par bâtiment principal autorisé
- **L'hébergement hôtelier** sous réserve qu'il soit intégré dans son environnement et dans le paysage.

Complémentairement, se référer aux OAP.

En secteur UXc uniquement

- Les **entrepôts** s'ils sont des annexes liées à l'activité principale autorisée dans la zone et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300m^2 de surface de plancher.

En secteur UXc et UXa uniquement

- Le **commerce et l'artisanat de détail,** sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m^2. Pour les **commerces et l'artisanat de détail existants,** une seule extension est autorisée dans la limite de la moitié de l'emprise au sol du bâtiment principal existant.

En secteur UXs et UXa uniquement :

- Les **entrepôts** s'ils sont des annexes liées à l'activité principale (autorisée sans condition).

Concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation, se référer complémentairement aux OAP.

ARTICLE UX 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-1/ EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- **Dans les secteurs UXa, UXs et UXc :** 0,60.

3-2 / HAUTEUR

Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- **Dans le secteur Uxs** : 18 m. Complémentairement, se référer aux OAP.
- **Dans les secteurs Uxa et Uxc** : 14 m

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Implantation

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m, chaque longueur ne pouvant jamais excéder 8m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée :

- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

- Pour les ouvrages publics de soutènement des terres nécessaires aux aménagements publics, à condition d'une bonne intégration paysagère.

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de :

- **25 m par rapport à l'axe des RD 992, RD 910, RD27 et RD2**
- **25 m par rapport à l'axe de la RD 1508, au sein des espaces urbanisés,**
- **18 m par rapport à l'axe des autres RD.**

Pour mémoire, hors des espaces urbanisés situés hors agglomération, la RD1508 est classée voie à grande circulation ; l'amendement Dupont s'y applique à ce titre (article L111-6 du code de l'urbanisme).

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

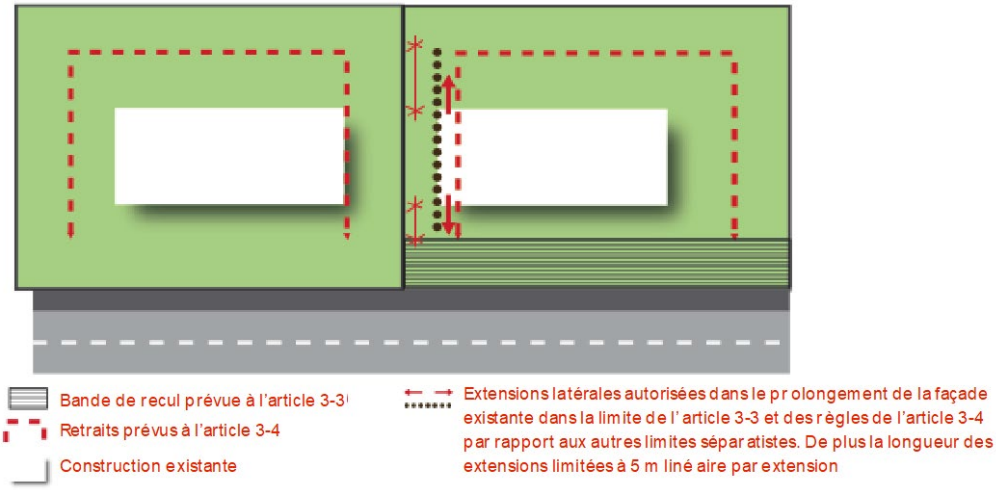
Implantation

Les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, 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.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées jusqu'à 1 m de la limite séparative dans la mesure où cela ne concerne qu'une seule des façades de la construction.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLUi et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les limites ne dépasse pas 12 m, chaque longueur ne pouvant jamais excéder 8m.

3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UX 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les finitions en rondins sont interdites et les menuiseries extérieures seront en harmonie avec le style du bâtiment.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

De plus, le long des RD908A et RD1508, les façades aveugles sont interdites et les façades présentant un linéaire de plus de 30 m de longueur devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre cet aspect linéaire, par exemple : décrochements, retraits, saillies, éléments architectoniques etc...

Les teintes blanc pur sont interdites.

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-2/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Pentes

Les pentes de toiture seront comprises entre 0 % et 30 %.
Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

Composition

Dans le cas de toitures à pans, les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné)
Les jacobines sont interdites.
Les toitures terrasses ou plates sont autorisées.

Les matériaux de couverture

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent la pente générale du toit (excepté dans le cas d'une toiture plate, et dans ce cas, à condition que les panneaux solaires ne dépassent pas l'acrotère).
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.
L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné sont autorisés.

L'emploi de bac acier est autorisé s'il présente un des aspects cités précédemment.

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Hauteur des clôtures
La hauteur des clôtures est de 2m maximum, y compris le mur bahut s'il en existe un. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Composition des clôtures
Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. Le mur bahut doit être crépi, enduit, en gabions, en plaque de béton d'aspect lisse, ou composé de matériaux locaux.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales (liste annexée au présent règlement). Les plantations monovégétales en limites de propriété (haies) sont interdites.

En limite avec la zone N ou A, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non règlementées.

ARTICLE UX 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

5-1/ ESPACES VERTS

Dans tous les secteurs, toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 15% de la totalité des espaces non bâtis de l'unité foncière, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Complémentairement, se référer aux OAP

5-2/ PLANTATIONS

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

De plus, le recul imposé le long de la RD908A, doit être conservé en espace vert. Ce recul doit préserver un filtre arboré, sous forme de bosquets d'arbres, à partir des boisements existants.

De plus, le long de la RD 908A, les surfaces, situées entre les façades des constructions et le recul de 18 m par rapport

à l'axe de la RD, seront engazonnées, avec des plantations basses de type arbustes décoratifs et ponctuellement quelques arbres à haute tige implantés en bosquets ; l'objectif étant de garder une bonne visibilité sur les constructions avec un aménagement paysager harmonieusement réparti. Des aires de stationnement peuvent être y implantées à condition de présenter un aménagement paysager conforme aux prescriptions. En fonction de l'importance et de l'emplacement de l'aire de stationnement, il sera exigé un aménagement paysager avec un minimum de 1 arbre à haute tige pour 10 stationnements et rassemblés en bosquets.

Complémentairement, se référer aux OAP

5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages. Les enrochements cyclopéens sont interdits
Complémentairement, se référer aux OAP.

5-4/ ESPACES PERMEABLES

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 40% de la totalité des espaces non bâtis de l'unité foncière.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

ARTICLE UX 6- STATIONNEMENT

Généralités
Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

Modalités de réalisation :
Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

6-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé à minima :

Locaux de surveillance	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par local.
Hôtel et autres hébergements touristiques **Restaurant**	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 15 m^2 de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
Activité des secteurs secondaires ou tertiaires	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Bureaux – services	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Artisanat **Commerces**	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

6-2/ STATIONNEMENT MODES DOUX

Un emplacement dédié pour les vélos doit être réalisé. Le nombre de places doit être définit au regard de la nature de chaque projet.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7-1/ ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent imposés sur des voies de moindre importance.

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLUi.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir des RD.

Complémentairement, en secteur Uxs :
Il ne sera admis qu'une seule entrée/sortie de la zone sur la RD908a.
Aucune construction ne pourra être directement desservie par la RD908a.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux accès privés internes à un seul lot ou tènement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces accès privés doivent cependant être adaptées aux usages

qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

7-2/ VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6m. La pente des voies privées nouvelles ne sera pas supérieure à 12%.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons conformes dans ses dimensions aux normes PMR. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies privées internes à un seul lot ou tènement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies privées doivent cependant être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer aux annexes sanitaires.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UE

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE UE 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Destinations	Sous destination	UE	UEr	UEs
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation				
	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	restauration	X	X	
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	X	X	
	Hôtels	X	X	
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement		X	
	Etablissement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Lieux de culte		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains de façon habituelle pour les campeurs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

Dans les secteurs UE et UEs :

Pour la création de nouveaux bâtiments principaux, les logements ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- ils sont destinés au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
- les logements sont inclus dans le volume (accolé ou intégré) d'un bâtiment d'intérêt collectif ou de service public et ne dépasse pas 60 m² de surface de plancher totale.

Dans les bâtiments d'équipements existants à la date d'approbation du PLUi, les logements sont admis sans conditions de surface s'ils sont réalisés dans le volume existant sans extension nouvelle.

Les **aires de stationnements** liées aux activités, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.

En secteur UEs uniquement

- Le **commerce et l'artisanat de détail, et la restauration** sont autorisés sous réserve qu'ils ne présentent aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m². Pour les **commerces et l'artisanat de détail, les restaurants existants,** les extensions sont autorisées dans la limite de la moitié de l'emprise au sol du bâtiment principal existant en une seule fois.

En secteur UE uniquement les bureaux sont autorisés si :

- ils sont directement liés et nécessaires à l'activité principale autorisée
- ils sont intégrés dans le volume du bâtiment principal

En secteur UEr, les installations et ouvrages liés à la gestion et à l'exploitation de l'infrastructure routière et notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales, des transformateurs électriques sont autorisés.

Concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation, se référer complémentairement aux OAP.

ARTICLE UE 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-1/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé

3-2/ HAUTEUR

Non réglementé

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Implantation

En agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes accolées) seront implantées avec un recul minimum de 4 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.
Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les annexes non accolées peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m, chaque longueur ne pouvant jamais excéder 8m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée :

- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

- Pour les ouvrages publics de soutènement des terres nécessaires aux aménagements publics, à condition d'une bonne intégration paysagère.

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs, il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- - les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3 m et 6 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, (cf. schéma n°8 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- - les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf. schéma n°9 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute construction :

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 2 m au moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-2/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées, tout en s'intégrant dans le site, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non règlementées.

ARTICLE UE 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

5-1/ ESPACES VERTS

Toute opération de construction ou d'aménagement devra comporter un minimum d'espaces verts. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels du tènement visé par l'opération.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction ou d'aménagement que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.

5-2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Complémentairement, se référer aux OAP.

5-3/ PLANTATIONS

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-4/ ESPACES PERMEABLES

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

ARTICLE UE 6- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.
Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

6-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Un emplacement dédié pour les vélos doit être réalisé. Le nombre de places doit être définit au regard de la nature de chaque projet.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7-1/ ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent imposés sur des voies de moindre importance.

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLUi.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

7-2/ VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6m. La pente des voies privées nouvelles ne sera pas supérieure à 12%.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons conformes dans ses dimensions aux normes PMR. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie…) de faire demi-tour.

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer aux annexes sanitaires.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES 1AU À URBANISER

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Sont interdits : :

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs,
- **1AUXsc,** voir les règles de la zone UXs, excepté pour la sous-destination « commerce de gros », qui est autorisée.

Complémentairement, se référer aux OAP.

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- Les adaptations, la réfection des constructions existantes
- Les extensions, si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site
- Une annexe est autorisée dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

Concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation, se référer complémentairement aux OAP.

ARTICLE 1AU 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

En outre, dans les secteurs de mixité sociale retenus au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements aidés. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

Servitude de mixité sociale retenue au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme			
N° de servitude	**Secteur**	**Commune**	**Détail de la règle**
L1	1AUH2	Éloise	Réalisation de 10 logements aidés affectés en tranche B de l'OAP
L2	1AUHc2	Éloise	Réalisation de 15 logements aidés
L3	1AUH1	Saint-Germain-sur-Rhône	Réalisation de 3 logements aidés affectés en tranche B de l'OAP
L4	1AUH1	Saint-Germain-sur-Rhône	Réalisation de 6 logements aidés
L5	1AUH1	Chêne-en-Semine	Réalisation de 9 logements aidés
L6	1AUc1	Vanzy	Réalisation de 6 logements aidés
L7	1AUH1	Chessenaz	Réalisation de 6 logements aidés
L8	1AUH2	Clarafond-Arcine	Réalisation de 34 logements aidés
L14	1AUH1	Franclens	Réalisation de 4 logements aidés

2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-1/ EMPRISE AU SOL

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : le CES est limité à 0,25
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

3-2/ HAUTEUR

- **1AUH1** :la hauteur de la zone 1AUH1 est limitée à 12m, excepté dans le secteur concerné par l'OAP n°1 (Secteur de Chêne-en-Semine) pour lequel la hauteur est limitée à 14 m.
- **1AUH2** : la hauteur de la zone 1AUH2 est limitée à 12m.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

ARTICLE 1AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-2/ ASPECT DES TOITURES

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non règlementées.

ARTICLE 1AU 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

5-1/ ESPACES VERTS

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

5-2/ PLANTATIONS

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

5-4/ ESPACES PERMEABLES

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

ARTICLE 1AU 6- STATIONNEMENT

6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1.
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2.
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs.

Complémentairement, se référer aux OAP.

6-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7-1/ ACCES

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

7-2/ VOIRIES

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **1AUXs** : voir les règles de la zone UXs

Complémentairement, se référer aux OAP.

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer aux annexes sanitaires.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES 2AU À URBANISER À LONG TERME

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Destinations	Sous destination	2AUH	2AUX
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitat			
Habitation	logement	X	X
	hébergement	X	X
Commerce et activité de service			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés		
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X	X
	Etablissements d'enseignement	X	X
	Etablissement de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacle	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
	Lieux de culte	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

De plus sont interdits :

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- Les adaptations, la réfection des constructions existantes
- Les extensions, se référer aux zones UH1.
- Les annexes, se référer aux zones UH1.

Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- Les adaptations, la réfection des constructions existantes
- Les extensions, si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site
- Une annexe est autorisée dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

ARTICLE 2AU 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-1/ EMPRISE AU SOL
Non réglementé

3-2/ HAUTEUR
Non réglementé

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC
Non réglementé.

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Non réglementé.

3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4-1/ ASPECT DES FAÇADES
Non réglementé.

4-2/ ASPECT DES TOITURES
Non réglementé.

4-3/ ASPECT DES CLOTURES
Non réglementé.

4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

5-1/ ESPACES VERTS
Non réglementé.

5-2/ PLANTATIONS
Non réglementé.

5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN
Non réglementé.

5-4/ ESPACES PERMEABLES
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6- STATIONNEMENT
Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer à la zone UH1 pour les constructions existantes.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après sont interdites.

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) : les aires de stationnement ouvertes au public.

Les locaux techniques et industriels publiques et assimilés sont autorisés, à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels.

Sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

Sont autorisés les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², à conditions :

- D'être relatifs aux besoins agricoles à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration, ou d'être relatifs aux besoins en matière d'équipements d'intérêt collectif ou services publics.
- D'être nécessaires aux installations et aménagements dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Ou d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau.

Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés ci-après :

- **Les bâtiments à caractère fonctionnel** lié à une activité principale nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- **Les nouveaux bâtiments d'élevage** doivent être situés à plus de 100m des bâtiments à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser sauf disposition particulière du RSD.
- **Les annexes touristiques** des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher en cumulé
- **Le commerce et l'artisanat de détail aux conditions cumulatives suivantes :**
    - Il doit s'agir des points de vente de leurs productions
    - Le local de vente doit être aménagé dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 10m de l'exploitation principale et dans la limite de 70 m² de surface de plancher. Cette activité doit être liée à celle de l'exploitation principale.
    - L'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
- **Les activités de campings à la ferme** seront limitées à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- **Les bureaux** liés à une activité principale et à la condition d'être dans le prolongement de l'acte de production de l'exploitation agricole. S'ils sont attenants au logement destiné au local de surveillance, alors leur surface de plancher ne devra pas excéder 15m² au total.

Dans les secteurs A et Av, les <u>logements destinés aux actifs agricoles</u> des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
- **Un seul logement de fonction** pourra être admis par exploitation, et devra être intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- **La surface de plancher** affectée au logement ne devra pas excéder 40 m² par exploitation,
- Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les **autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants**, ou édifié concomitamment
- Avoir la **voie d'accès** de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,

Concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19, les règles suivantes s'appliquent :

- **La réhabilitation des bâtiments est admise**, sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti.
- L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol maximum à échéance du PLUi, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.
- Les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'un dialogue architectural avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
    - Les annexes sont limitées à 2 maximum
    - D'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol.
    - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.
    - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- Les annexes accolées sont interdites.
- La **démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La **démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19** ou de **bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale** est soumise à permis de démolir.

En secteur Ar, outre les locaux techniques et industriels publiques et assimilés mentionnés en 1-1, sont autorisés les installations de stockage définitif de déchets inertes, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires relatives à leur statut d'ICPE, afin d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement. Des mesures spécifiques devront être mises en œuvre pour conserver et reconstituer après exploitation des milieux favorables au déplacement de la Faune. A l'issue de l'exploitation, le site fera l'objet d'un réaménagement agricole de qualité.

Pour les <u>bâtiments repérés au titre du L151-11-2°</u> du Code de l'Urbanisme : le changement de destination vers l'habitat des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :

- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLUi.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules en lien avec les bâtiments agricoles correspond aux besoins de l'opération. Pour ceux liés aux habitations, se référer à la zone UH1

Pour les <u>bâtiments existants d'habitation</u>, dans les secteurs A et Av au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30m^2 d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) n'excède 130 m^2 d'emprise au sol totale.
- **Les annexes** (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 30m2 d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale. Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- **Dans les trames repérées au titre de l'article L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme,** les annexes non accolées sont interdites. Les extensions telles que définies ci-avant sont autorisées.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour le <u>secteur d'intérêt paysager et pour les espaces verts, parcs et</u> vergers sont uniquement admis :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Sont autorisés les installations et aménagements dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, ni à la qualité paysagère et environnementale du site.

Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité</u>, sont uniquement admis :

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30m^2 d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) n'excède 130 m^2 d'emprise au sol totale.
- les **équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux, …
- les **travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage…).
- les **bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics** devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre

le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des réservoirs de biodiversité</u>, sont admis :

- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes** constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des zones humides</u>,

- **sont interdits :** toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous
- **sont autorisés :** dans les zones qualifiées de humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent
    - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
    - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
    - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
    - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- **Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme**, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLUi a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des espaces de bon fonctionnement</u>, seuls sont autorisés :

- Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants.
- Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eaux, en application du SDAGE Rhône-Méditerranée et le cas échéant d'un SAGE, ainsi que les actions des contrats de rivière.

Dans les STECAL, sont uniquement autorisés :

STECAL N°6	CHÊNE-EN-SEMINE CHEF-LIEU	- Artisanat et commerce de détail s'ils sont liés à une activité principale et ne dépasse pas 100 m^2 de surface de plancher - Commerce de gros - Locaux techniques et industriels assimilés - Industrie - Entrepôt
STECAL N°7	CHÊNE-EN-SEMINE LES GRANDS CHAMPS	- Locaux techniques et industriels assimilés non nuisante pour le voisinage et sous réserve d'une bonne intégration paysagère - Industrie, non nuisante pour le voisinage et sous réserve d'une bonne intégration paysagère - Entrepôt s'ils sont des annexes liées à une activité artisanale Dans tous les cas, une étude géotechnique devra être réalisée préalablement à tout aménagement.

ARTICLE A2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT
Non réglementé.

2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE
Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-1/ EMPRISE AU SOL
Non réglementé

STECAL N°6	CHÊNE-EN-SEMINE CHEF-LIEU	- CES de 0,30
STECAL N°7	CHÊNE-EN-SEMINE LES GRANDS CHAMPS	- CES de 0,20

3-2/ HAUTEUR
La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- **pour les constructions à destination d'habitation**: se référer au secteur UH1.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 18 m maximum

STECAL N°6	CHÊNE-EN-SEMINE CHEF-LIEU	- 10m maximum
STECAL N°7	CHÊNE-EN-SEMINE LES GRANDS CHAMPS	- 8m maximum

Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site : constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante.

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC
Se référer au secteur UH1.

Dans le STECAL n°7, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Se référer au secteur UH1.

3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

4-1/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute construction neuve, les façades devront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les finitions en rondins sont interdites et les menuiseries extérieures seront en harmonie avec le style du bâtiment.

Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 4-1 de la zone UH.

Les façades des annexes implantées à 1 m au moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture

4-2/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.
Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 4-2 de la zone UH.

Pentes

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.
Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

Composition

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné)
Les toitures terrasses sont interdites

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.
L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent la pente générale du toit.
L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné sont autorisés.

L'emploi de bac acier est autorisé s'il présente un des aspects cités précédemment.

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

En cas d'impératif de sécurité avéré, et sous réserve de ne pas être situées au sein d'un corridor écologique repéré au PLUi, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

Composition des clôtures

Elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits. Pour les logements existants autorisés, les clôtures peuvent également être constituées de grillages métalliques.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales (liste annexée au présent règlement). Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites.

4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

5-1/ ESPACES VERTS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers…).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

5-2/ PLANTATIONS

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

5-4/ ESPACES PERMEABLES

Non réglementé.

ARTICLE A6- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

Pour les logements, se référer à la zone UH d'habitat.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

6-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7-1/ ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent imposés sur des voies de moindre importance.

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLUi.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

7-2/ VOIRIES

Se référer à la zone UH1.

ARTICLE A8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer aux annexes sanitaires.

Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE N1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après sont interdites.

1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) : les aires de stationnement ouvertes au public.

Les locaux techniques et industriels publiques et assimilés sont autorisés, à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels.

Sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

Concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19, les règles suivantes s'appliquent :

- **La réhabilitation des bâtiments est admise**, sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti.
- L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol maximum à échéance du PLUi, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.
- Les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'un dialogue architectural avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
    - Les annexes sont limitées à 2 maximum
    - D'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol.
    - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.
    - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- Les annexes accolées sont interdites.
- La **démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La **démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19** ou de **bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale** est soumise à permis de démolir.

En secteur Ne, les aires de loisirs et aménagements légers sont autorisées.

Dans les secteurs dédiés aux carrières <u>identifiés au titre de l'article R151-34-2°</u> du Code de l'Urbanisme, sont autorisées :

- l'exploitation des carrières est autorisée selon l'arrêté préfectoral annexé au PLUi.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières sont admises.

Pour les <u>bâtiments repérés au titre du L151-11-2°</u> du Code de l'Urbanisme, est autorisé : le changement de destination vers l'habitat des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité forestière et sous les conditions cumulatives suivantes :

- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLUi.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules en lien avec les bâtiments agricoles correspond aux besoins de l'opération. Pour ceux liés aux habitations, se référer à la zone UH1

De pour les <u>bâtiments existants d'habitation</u>, dans les secteurs N et Ne au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées :

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30m^2 d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité forestière et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) n'excède 130 m^2 d'emprise au sol totale.
- **Les annexes** (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 30m^2 d'emprise au sol + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale. Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- **Dans les trames repérées au titre de l'article L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme,** les annexes non accolées sont interdites. Les extensions telles que définies ci-avant sont autorisées.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour le <u>secteur d'intérêt paysager et pour les espaces verts, parcs et vergers</u> sont uniquement admis :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité</u>, sont admis :

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30m^2 d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) de 130 m^2 d'emprise au sol totale.
- les **équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux, …
- les **travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage…).
- les **bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics** devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences

locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des réservoirs de biodiversité</u>, sont admis :

- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes** constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des îlots de sénescence</u>, sont uniquement autorisés :

- Les utilisations du sol liées à la gestion et la protection du milieu naturel et les travaux liés à la création de zones humides
- Les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires par des objectifs sanitaires

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des zones humides</u>, sont interdits :

- **sont interdits :** toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous
- **sont autorisés :** dans les zones qualifiées de humide au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent
    - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
    - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
    - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
    - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- **Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme**, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLUi a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des espaces de bon fonctionnement</u>, sont uniquement autorisés :

- Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants.
- Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eaux, en application du SDAGE Rhône-Méditerranée et le cas échéant du SAGE ainsi que les actions des contrats de rivières.

En secteur Npv, sous réserve qu'elles soient réversibles et qu'elles soient accompagnées de mesures participant à leur insertion paysagère, sont autorisées les occupations et utilisations du sol énoncées ci-après :

- Les installations et occupations du sol liées à la production d'énergie renouvelable d'origine photovoltaïque, dont les caractéristiques doivent être conformes à celles définies par l'arrêté du 29 décembre 2023 :
    - une hauteur des panneaux à minimum 1,10m au point bas par rapport au sol,
    - un espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à 2m,
    - des clôtures non occultantes ou à claire-voie, sans base linéaire maçonnée,

- des voies d'accès aux panneaux et aux plateformes techniques sans revêtement ou avec un revêtement drainant ou perméable ;

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à l'implantation des installations ou occupations du sol autorisées,
- Les clôtures et les pistes de circulation si elles sont nécessaires aux installations autorisées, et sous réserve que les clôtures soient perméables à la petite faune.

Dans les STECAL, sont uniquement autorisés :

STECAL N°1	**ELOISE** ANCIENNE BRIQUETERIE	- Les bureaux - Les équipements recevant du public - Les établissements d'enseignement
STECAL N°2	**ELOISE** GARAGE AUTOMOBILE	- Le commerce et l'artisanat de détail, les services où s'effectue l'accueil du public, sous réserve qu'ils ne présentent aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m². Pour les commerces et l'artisanat de détail existants, les extensions sont autorisées dans la limite de la moitié de l'emprise au sol du bâtiment principal existant en une seule fois.
STECAL N°3	**SAINT-GERMAIN-SUR-RHÔNE** DECHETTERIE	- Équipement - Locaux techniques et industriels assimilés
STECAL N°4	**CLARAFOND-ARCINE** CABANE DE CHASSEURS	- Équipement
STECAL N°5	**CLARAFOND-ARCINE** STAND DE TIR	- Équipement sportif
STECAL N°8	**CHÊNE-EN-SEMINE** ANCIENNE PORCHERIE	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Industrie - Entrepôt
STECAL N°9	**CHÊNE-EN-SEMINE** AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	- Autres équipements recevant du public - Seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'habitat des gens du voyage dans le cadre de l'aménagement de terrains familiaux conformément aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

ARTICLE N2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3-1/ EMPRISE AU SOL

Non réglementée

STECAL N°1	**ELOISE** ANCIENNE BRIQUETERIE	- CES 0,30
STECAL N°2	**ELOISE** GARAGE AUTOMOBILE	- CES 0,30
STECAL N°3	**SAINT-GERMAIN-SUR-RHÔNE** DECHETTERIE	- CES 0,20
STECAL N°4	**CLARAFOND-ARCINE** CABANE DE CHASSEURS	- CES 0,10
STECAL N°5	**CLARAFOND-ARCINE** STAND DE TIR	- CES 0,20
STECAL N°8	**CHÊNE-EN-SEMINE** ANCIENNE PORCHERIE	- CES 0,50
STECAL N°9	**CHÊNE-EN-SEMINE** AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	- CES 0,20

3-2/ HAUTEUR

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- **pour les constructions à destination d'habitation**: se référer au secteur UH1.
- La hauteur des bâtiments forestiers ne doit pas dépasser 12 m maximum

STECAL N°1	**ELOISE** ANCIENNE BRIQUETERIE	- la hauteur ne devra pas être supérieure des bâtiments principaux existants
STECAL N°2	**ELOISE** GARAGE AUTOMOBILE	- 8m maximum
STECAL N°3	**SAINT-GERMAIN-SUR-RHÔNE** DECHETTERIE	- la hauteur ne devra pas être supérieure des bâtiments principaux existants
STECAL N°4	**CLARAFOND-ARCINE** CABANE DE CHASSEURS	- 6m maximum
STECAL N°5	**CLARAFOND-ARCINE** STAND DE TIR	- 8m maximum
STECAL N°8	**CHÊNE-EN-SEMINE** ANCIENNE PORCHERIE	- 14m maximum
STECAL N°9	**CHÊNE-EN-SEMINE** AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	- 7m maximum

Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site : constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante.

3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC
Se référer au secteur UH1.

3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Se référer au secteur UH1.

3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non règlementé.

ARTICLE N4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

4-1/ ASPECT DES FAÇADES
Pour toute construction neuve, les façades devront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...
Les finitions en rondins sont interdites et les menuiseries extérieures seront en harmonie avec le style du bâtiment.

Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 4-1 de la zone UH.

Les façades des annexes implantées à 1 m au moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture

4-2/ ASPECT DES TOITURES
Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.
Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 4-2 de la zone UH.

Pentes

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %, excepté dans le STECAL n°9. Dans le STECAL n°9, les pentes de toitures doivent être au minimum de 35%.
Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

Composition

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné)
Les jacobines sont interdites.
Les toitures terrasses sont interdites

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.
L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent la pente générale du toit.
L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné sont autorisés.

4-3/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.
En cas d'impératif de sécurité avéré ainsi que dans le secteur Npv, et sous réserve de ne pas être situées au sein d'un corridor écologique repéré au PLUi, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et aux installations de production d'énergie renouvelable d'origine photovoltaïque.

Composition des clôtures

Elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits. Pour les logements existants et autorisés ainsi qu'en secteur Npv, les clôtures peuvent également être constituées de grillages métalliques.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales (liste annexée au présent règlement). Les plantations mono-végétales en limites de propriété (haies) sont interdites.

ARTICLE N5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

5-1/ ESPACES VERTS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers…).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

5-2/ PLANTATIONS

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

5-4/ ESPACES PERMEABLES

Non réglementé.

ARTICLE N6- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

Pour les logements, se référer à la zone UH1 d'habitat.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

6-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7-1/ ACCES

Se référer à la zone UH1.

7-2/ VOIRIES

Se référer à la zone UH1

En complément, **pour le secteur Npv** :

- Les dispositions concernant le doublement des voies nouvelles avec un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur ne s'appliquent pas,
- Les voies et chemins autorisés devront être perméables.

ARTICLE N8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer aux annexes sanitaires.

Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.