

L'Arbresle

Plan Local d'Urbanisme



Aux fins de traçabilité de la modification,

Les points modifiés apparaissent **en surligné bleu**

Modification n°3

Sommaire

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
Article 1 - Champ d'application territoriale	4
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols	4
Article 3 - Division du territoire en zones	5
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique	6
Article 5 - Adaptations mineures	6
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :.....	6
Article 7 – Droit de préemption urbain :	15
Article 8 – Risques technologiques et nuisances :.....	15
Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme (ancienne codification), devenu L151-19 et L151-23 (nouvelle codification),.....	16
Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes.....	29
Article 11 - Définitions	30
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits	38
Article 13 Destinations	40
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	42
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	43
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	49
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	55
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue	61
~~Chapitre 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui~~	~~66~~
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uic et à la zone Uics	71
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv	86
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	90
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	91
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	95
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb	100
Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc	105
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	111
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	111
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	117
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	117
TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)	122

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1 (ancienne codification) conformément aux dispositions de l'article R 123-9 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24. (ancienne codification)

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

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

Zones à urbaniser

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

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

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

Zones agricoles

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

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

Zones naturelles et forestières

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

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

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

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme, ou L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (nouvelle codification),
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 (ancienne codification) devenue L151-19 ou L151-23 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones inondables
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz

Article 5 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme ancienne codification ou L.152-3 du code de l'urbanisme nouvelle codification).

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

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

Un plan de prévention des risques d'inondation a été mis en place.

Le PPRI met en place plusieurs types de zones. Pour une facilité de lecture du document graphique du PLU, celui-ci fait apparaître un hachurage commun à toutes les zones exposées au risque. Il convient ensuite de se reporter au PPRI et son règlement annexé au PLU.

La commune est concernée par plusieurs aléas naturels reportés sur le document graphique .

Dans ces secteurs les dispositions suivantes sont à mettre en œuvre

ALEA aléa fort ou moyen de ruissellement de versant		Étiquettes V3 et V2
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions générales »)		
Prescriptions :		
U	Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;	
U	Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)	
C	Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude	
MESURES COLLECTIVES		
Recommandations :		
- Entretien du lit des fossés, des ouvrages de protection, des ouvrages de franchissement, et des sections busées. - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.		
U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa faible de ruissellement de versant		Étiquette V1
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux :		
Prescriptions :		
U	Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction	
U	Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux	
U	Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)	
Existant :		
Prescriptions		
U	Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)	
U	Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain naturel.	
MESURE COLLECTIVE		
Recommandations :		
- Adaptation des réseaux d'assainissement (clapets anti-retours et verrouillage des regards par exemple), contrôle et entretien des dispositifs. - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa fort d'inondation de pied de versant		Étiquettes I3
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »)).		
Prescriptions :		
U	Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux.	
U	Pour les projets nouveaux uniquement, reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil).	
U	Protection des ouvertures sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 1 m environ au-dessus du terrain naturel.	
C	Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.). Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux de rénovation.	
Recommandations :		
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude.		
MESURES COLLECTIVES		
Recommandations :		
- Entretien du lit des cours d'eau, des ouvrages de franchissement, et des sections busées - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa fort de glissement de terrain	Étiquette G3
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
MESURES INDIVIDUELLES	
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »))	
Prescriptions : Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé : <u>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</u> Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les caractéristiques mécaniques du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains et des risques de tassement, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant. C Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants : • instabilité due aux terrassements (déblais-remblais) et aux surcharges : bâtiments, accès ; • gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ; • conception des réseaux et modalités de contrôle ultérieur à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ; • en l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ; • définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux). Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.	
Recommandations : - Raccordement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et usées aux réseaux ou contrôles rigoureux de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.	
MESURES COLLECTIVES	
Recommandations : - Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.	

C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa moyen de glissement de terrain		Étiquette G2
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone à priori inconstructible au regard des risques naturels, sauf conclusions favorables d'une étude spécifique.		
MESURES INDIVIDUELLES		
Projets nouveaux :		
Prescriptions :		
U	Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.	
C	Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée sur <u>l'ensemble</u> de la zone par un bureau d'études spécialisé (cf cahier des charges plus bas).	
Recommandations :		
- Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique		
MESURES COLLECTIVES		
Prescriptions pour des projets nouveaux		
C	Adaptation à la nature du sol et à la pente, des aménagements collectifs, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée sur <u>l'ensemble</u> de la zone par un bureau d'études spécialisé : <u>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique (G11/G12), à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</u> Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les caractéristiques mécaniques du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains et des risques de tassement, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant. Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants : • instabilité due aux terrassements (déblais-remblais) et aux surcharges : bâtiments, accès ; • gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ; • conception des réseaux et modalités de contrôle ultérieur à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ; • en l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ; • définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux)	
Recommandations :		
- Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.		
- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.		

U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

ALEA aléa faible de glissement de terrain	Étiquette G1
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.	
MESURES INDIVIDUELLES	
Projets nouveaux :	
Prescriptions :	
U	Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol
Recommandations :	
- Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé	
<u>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</u>	
Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les caractéristiques mécaniques du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains et des risques de tassement, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant. Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants : • instabilité due aux terrassements (déblais-remblais) et aux surcharges : bâtiments, accès ; • gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ; • conception des réseaux et modalités de contrôle ultérieur à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ; • en l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage, entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ; • définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux). Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.	
Existant :	
Recommandations :	
- Contrôle de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux	
MESURES COLLECTIVES	
Recommandations :	
- Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.	
- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.	

U : mesure d'ordre urbanistique

ALEA aléa fort de chutes de blocs	Étiquette P3
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
MESURES INDIVIDUELLES	
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »)	
Recommandations :	
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude	
- Une étude de diagnostic du risque de chutes de blocs pourra être confiée à un bureau d'études spécialisé afin de préciser le risque vis-à-vis des habitations existantes et d'étudier la faisabilité de mesures de protection le cas échéant.	
<u>Cahier des charges sommaire du diagnostic qualitatif et quantitatif du risque de chute de pierres en vue de protection de l'existant :</u>	
Cette étude est menée dans le contexte géologique du site.	
<u>Diagnostic qualitatif :</u> Cette étude doit prendre en compte des critères objectifs en particulier la masse des blocs au départ, déterminée par l'étude de la fracturation, leur forme, l'altitude de départ, la surface topographique sur laquelle se développent les trajectoires, la nature et les particularités des terrains rencontrés par les blocs (rebonds possibles, fracturation, dispersion aléatoire des débris, présence de végétation absorbant une partie de l'énergie). Le bureau d'études devra être doté de compétences et équipements spéciaux pour accéder aux escarpements rocheux (encordage, descente en rappel, ...).	
<u>Diagnostic quantitatif :</u> Le bureau d'étude complètera cette étude qualitative par une simulation trajectographique sur ordinateur. Les résultats doivent permettre : • de présenter une cartographie d'intensité du phénomène redouté, • de définir les principes de protection (localisation et dimensions) à partir des énergies développées et des hauteurs de rebond.	
La réalisation d'une étude des structures des bâtiments est également vivement recommandée.	
MESURES COLLECTIVES	
Recommandations :	
- Suivi visuel de l'activité des escarpements rocheux menaçant les bâtiments. - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.	

ALEA aléa fort et moyen d'effondrement	Étiquette F3, F2
PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels. Maintien du bâti à l'existant.	
MESURES INDIVIDUELLES	
Existant et projets nouveaux (toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »))	
Prescriptions : U Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol. Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé : <u>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</u> Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les caractéristiques mécaniques du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains et des risques de tassement, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant. C Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants : • Présence de cavité ou de terrain décomprimé ; • Instabilité due aux terrassements (déblais-remblais) et aux surcharges : bâtiments, accès ; • Gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ; • Conception des réseaux et modalités de contrôle ultérieur à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ; • Conception des fondations (dalle/radier, chainages, etc.) ; • En l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ; • Définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux). Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.	
Recommandations : - Raccordement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et usées aux réseaux ou contrôles rigoureux de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.	

MESURES COLLECTIVES
Recommandations : - Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire afin de garantir un niveau de protection optimal.

U : mesure d'ordre urbanistique ; C : mesure d'ordre constructif

Article 7 – Droit de préemption urbain :

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

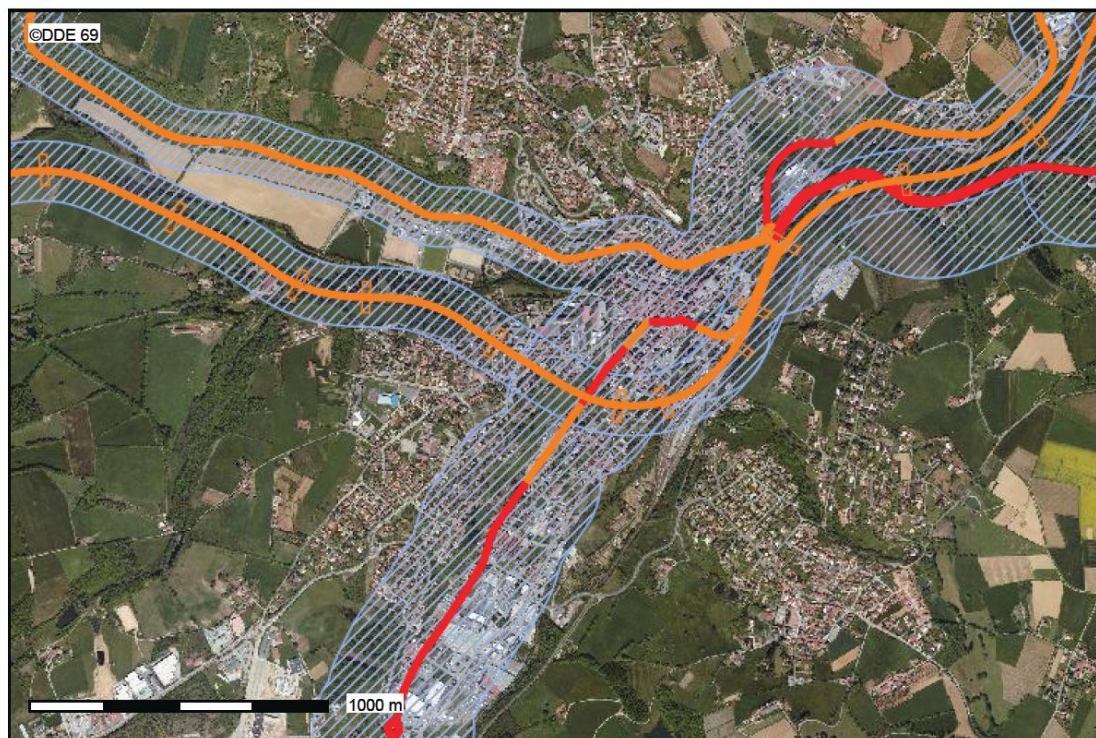
Article 8 – Risques technologiques et nuisances :

Classement sonore des infrastructures terrestres

L'arrêté préfectoral n° 2009 3323 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe plusieurs infrastructures sur le territoire communal (Cf tableau ci-après)

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 à R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 à R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.

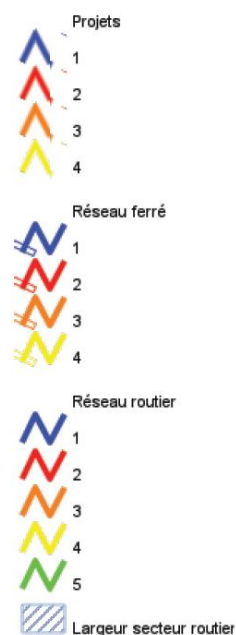
Classement sonore des voies



Description :

Classement sonore des voies dans le département du Rh

Conception : DDT 69
Date d'impression : 02-03-2011



Commune où est situé le tronçon impactant la commune	Nom du tronçon	Statut de la voie	N° de la voie	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur (m) *	Niveau sonore au point de référence (en dB(A)) **
Routes									
SAIN-BEL	RD389	RD	389	Limite L'Arbresle	Panneau 1 Entrée/Sortie d'agglomération	Tissu ouvert	2	250	D 79
FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE	RN7	RN	7	Limite L'Arbresle	Limite Lentilly	Tissu ouvert	2	250	D 79
L'ARBRESLE	RN7	RN	7	Limite Bully	Limite Fleuries-sur-l'Arbresle	Tissu ouvert	3	100	D 73
L'ARBRESLE	ROUTE DE LOZANNE	RD	596	Giratoire route de Paris	Limite Nuelles	Tissu ouvert	2	250	D 79
NUELLES	ROUTE DE LOZANNE ROUTE DE TAUVES A LYON	RD	596	Limite Chatillon	Limite L'Arbresle	Tissu ouvert	3	100	D 73
BULLY	ROUTE DE LYON	RN	7	Route de Paris (pont)	Limite L'Arbresle	Tissu ouvert	3	100	D 73
FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE	ROUTE DE LYON	RD	389	Giratoire RN7	Limite L'Arbresle	Tissu ouvert	3	100	D 73
L'ARBRESLE	ROUTE DE LYON	RD	389	Limite Fleuries-sur-l'Arbresle	Pont sur la Brévenne	Tissu ouvert	3	100	D 73
L'ARBRESLE	ROUTE DE SAIN-BEL	RD	389	Panneau entrée/sortie d'agglomération	Limite Sain-Bel	Tissu ouvert	2	250	D 79
L'ARBRESLE	RUE CHARLES DE GAULLE	RD	389	Pont sur la Brévenne	Rue Gabriel Péri	Rue en U	2	250	D 79
L'ARBRESLE	RUE GABRIEL PERI - 1	RD	389	Rue Charles de Gaulle	Rue du Docteur Dussere	Tissu ouvert	3	100	D 73
L'ARBRESLE	RUE GABRIEL PERI - 2	RD	389	Rue du Docteur Dussere	Pont SNCF	Rue en U	2	250	D 79
L'ARBRESLE	RUE GABRIEL PERI - 3	RD	389	Pont SNCF	Panneau entrée/sortie d'agglomération	Tissu ouvert	3	100	D 73
Voies ferrées									
FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE	LIGNE DU COTEAU À SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR	VF	783 000	Limite L'Arbresle	Limite Lozanne	Tissu ouvert	3	100	D 73

Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme (ancienne codification), devenu L151-19 et L151-23 (nouvelle codification),

En référence à l'article L123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme (ancienne codification), devenu L151-19 et L151-23 (nouvelle codification), le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

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

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

Pour les haies :

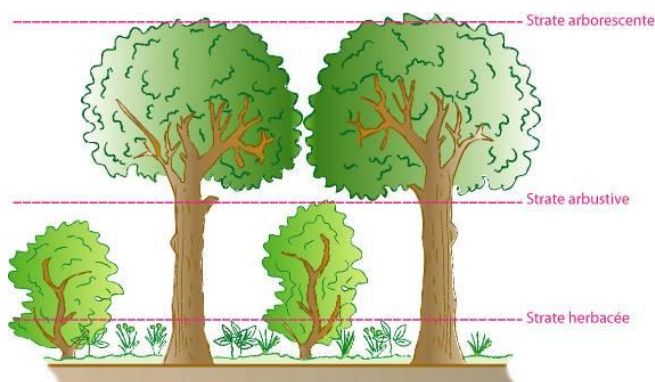
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1.5§7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5§7, ancienne codification (L151-19 nouvelle codification) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

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

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



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - aubépine	- Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) -

Pour les zones (L151-23 nouvelle codification):

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme (**L151-23 nouvelle codification**) ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration

de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les corridors écologiques (L151-23 nouvelle codification):

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

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau)
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique y compris de leur alimentation même si celle-ci n'est pas identifiée au titre de l'article L123.1§7 du code de l'urbanisme(L151-23 nouvelle codification).
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

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

Pour les éléments bâtis de patrimoine (L151-19 nouvelle codification)

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

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1-5 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme ancienne codification).

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

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

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

N°1



N°2



N°3



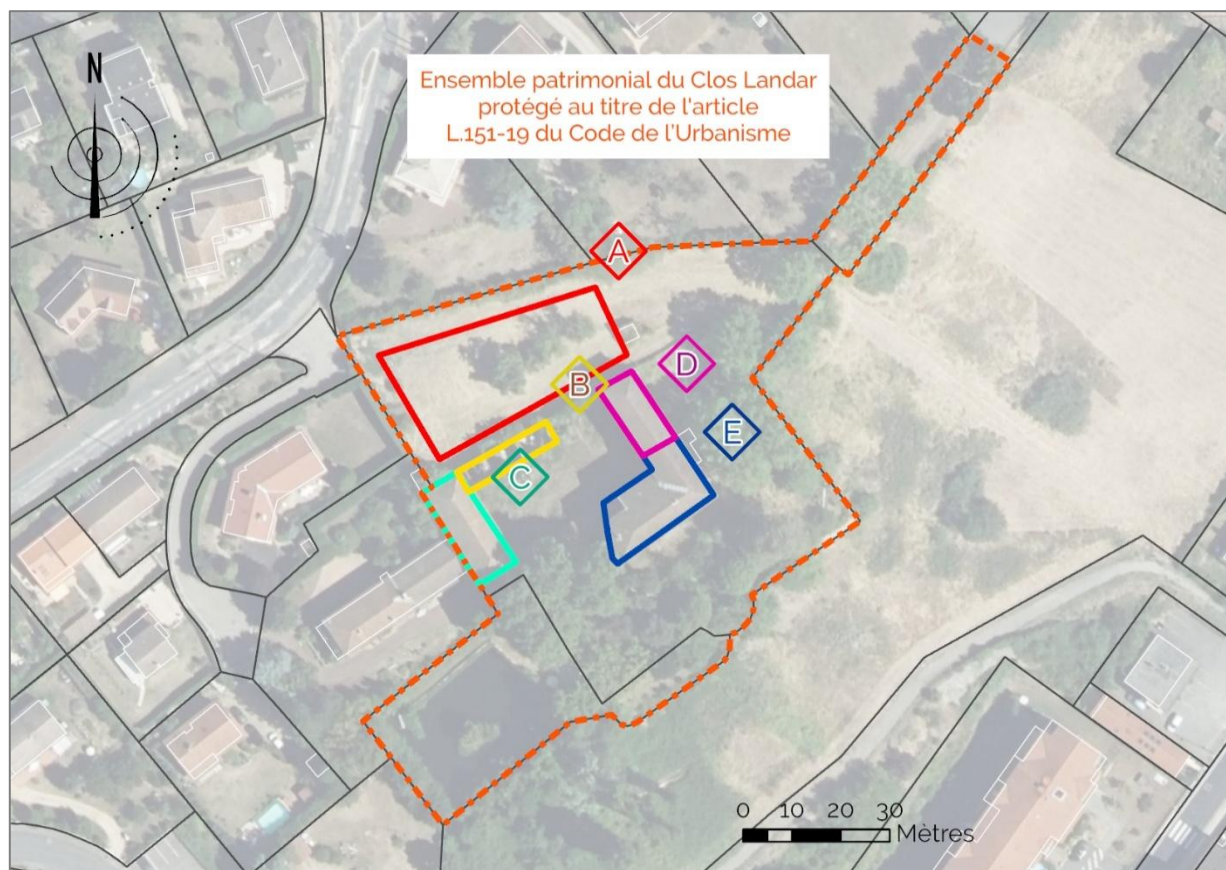
N°4



Le PLU distingue spécifiquement l'ensemble du Clos Landar au titre de l'article L151-19

Les prescriptions suivantes sont mises en place au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

À des fins de compréhension des prescriptions, le site est subdivisé en plusieurs secteurs identifiés sur le plan suivant :



Localisation des secteurs de l'ensemble patrimonial du clos Landar

Tout projet devra intégrer les dispositions suivantes :

Généralités pour tous les secteurs :

La palette de couleurs admises est la suivante :

Couleur des enduits : terre, ocre, pierre dorée s'approchant des références suivantes :

- Référence NCS 1030-Y20R ou équivalent Parex Lanko J60
- Référence NCS 1015 Y30R ou équivalent Parex Lanko JO40
- Référence NCS 2020-y30R ou équivalent Parex Lanko O70
- Référence NCS 1010-y30R ou équivalent Parex Lanko T50
- Référence NCS 1015-y30R ou équivalent Parex Lanko T70

Couleur des menuiseries :

- Ral 7031 Gris bleu
- RAL7005 gris souris
- RAL7022 gris terre d'ombre
- RAL 7030 gris pierre
- RAL 8025 : brun pâle
- RAL 8012 : brun rouge
- Acier corten

Toutes les menuiseries d'un même volume seront de la même couleur et de même nature (matériau et profilé).

Aucun panneau photovoltaïque n'est admis en toiture, en façade, au sol, en ombrière ou en trackers.

Aucune clôture intérieure au site autre que celles existantes n'est admise y compris en cas de construction nouvelle, les espaces extérieurs seront maintenus ouverts. Toutefois les espaces pourront être délimités par des haies variées (3 espèces au minimum sans thuyas ou lauriers)

Secteur A :

Constitué d'une terrasse enherbée au nord du site ce secteur pourra :

- Soit être aménagé en parc, jardins
- Soit être construit avec une surface maximale de plancher de 1000m² sur le polygone d'implantation figurant au zonage

C'est le seul secteur qui peut être construit en dehors des volumes bâtis existants ou reconstruits et en dehors de serres qui restent possibles dans le parc sous forme de verrières.



En cas de construction, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Mise en place d'une volumétrie compacte et sans décrochés d'implantation de façades par longueur de 15 m
- Toiture en tuile rouge du même type que celle des bâtiments déjà existants sur le site ou à défaut la tuile mécanique plate losangée ou à côte centrale avec la même pente de toit.
- Ou toiture terrasse végétalisée avec un bandeau ou une avancée en couronnement
- Hauteur R+1 + combles et ponctuellement R+2

Secteur B



Bâtiment ruiné secteur B

Ce volume est en ruine, il sera :

- Soit démoli et l'espace libéré sera végétalisé
- Soit reconstruit avec une hauteur à R+1 +comble identique au volume préexistant

En cas de reconstruction, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Si toiture à pente : la pente de toit sera similaire à celle des volumes adjacents et les déversées de toiture entre 40 et 50 cm. Dans ce cas la toiture sera réalisée en tuile rouge du même type que celle des bâtiments déjà existants sur le site ou à défaut la tuile mécanique plate losangée ou à côte centrale.
- En cas de toiture terrasse : elle sera végétalisée, elle sera marquée avec un bandeau ou une avancée (de type casquette) en couronnement.
- Descentes d'eaux pluviales dans les angles, en zinc.
- Pas de tuyauterie ou câbles en façades.
- Les ouvertures reprendront les rythmes des anciennes ouvertures et seront axées entre les niveaux. Elles seront plus hautes que larges. Au RDC donnant sur la cour il peut être admis des baies si elles sont axées avec les ouvertures des étages.
- Les encadrements des nouveaux percements seront réalisés en pierre dorée ou en maçonnerie de la même teinte que la pierre dorée.

Secteur C



Ancienne dépendance secteur C

Ce volume sera réhabilité avec les prescriptions suivantes :

- Maintien du volume actuel sans extension, surélévation ou abaissement, aucune superstructure saillante en façade de type balcon n'est admise
- Les caves voûtées seront maintenues et valorisées
- Mise en valeur des colonnes beaujolaises sans murage, une galerie peut être réaménagée soit ouverte soit fermée par des éléments vitrés en arrière des colonnes
- Les nouveaux percements seront axés entre les niveaux et plus hauts que larges. Toutes les menuiseries d'un même volume seront de la même couleur et de même nature.
- Maintien de l'ouverture du porche sans murage total ou partiel
- Maintien de la pente de toit et des dépassées de toiture dans leur dimension actuelle entre 40 et 50 cm.
- Couverture en tuile rouge du même type que celle des bâtiments déjà existants sur le site ou à défaut la tuile mécanique plate losangée ou à côte centrale avec la même pente de toit.
- Descentes d'eaux pluviales dans les angles en zinc
- Pas de tuyauterie ou câbles en façades
- En cas d'enduits ils seront lisses ou à pierre vue, sans ITE, les encadrements, piliers en pierres dorées seront restaurés et laissés apparents. Les couleurs des enduits et des menuiseries seront retenus dans la palette présentée précédemment
- En cas de pose de volets roulants ; ils seront intérieurs à la construction. Seuls des brises soleils orientables, ou des volets battants sont admis en façade.

Secteur D



Ancienne dépendance secteur D - Façade sur cour

Ce volume sera en priorité réhabilité, en cas d'impossibilité technique liée aux dégradations structurelles, il pourra être totalement ou partiellement démoli et dans ce cas reconstruit à l'identique. Dans tous les cas l'aménagement ou la reconstruction respecteront les prescriptions suivantes :

- Maintien du volume actuel sans extension, surélévation ou abaissement, aucune superstructure saillante en façade de type balcon n'est admise
- Maintien des porches sur les deux façades sans murage total ou partiel.
- Valorisation des piliers en pierre dorée maintenus apparents et restaurés
- Maintien de la pente de toit et des dépassées de toiture dans leur dimension actuelle entre 40 et 50 cm.
- Couverture en tuile rouge du même type que celle des bâtiments déjà existants sur le site ou à défaut la tuile mécanique plate losangée ou à côte centrale avec la même pente de toit.
- Descentes d'eaux pluviales dans les angles en zinc
- Pas de tuyauterie ou câbles en façades
- En cas de réhabilitation les enduits seront lisses ou à pierre vue, sans ITE, les encadrements, piliers en pierres dorées seront restaurés et laissés apparents. En cas de reconstruction, les enduits extérieurs seront lisses. Dans les deux cas, les couleurs des enduits et des menuiseries seront retenus dans la palette présentée précédemment.
- Toutes les menuiseries d'un même volume seront de la même couleur et de même nature.
- En cas de pose de volets roulants ; ils seront intérieurs à la construction. Seuls des brises soleils orientables, ou des volets battants sont admis en façade.
- En cas de nouveaux percements sur la façade sur cour, ils s'inscriront dans les axes des percements existants au dernier niveau, avec les proportions plus hautes que larges
- Les encadrements des nouveaux percements seront réalisés en pierre dorée ou en maçonnerie de la même teinte que la pierre dorée.
- Sur la façade ne donnant pas sur la cour (façade face à l'allée d'entrée), des percements pourront être réalisés en cas de réhabilitation, ou de reconstruction. Dans ce cas ils reprendront le rythme des éléments de décor actuels (fausses fenêtres peintes) et seront obligatoirement axés entre les niveaux. Les ouvertures seront plus hautes que larges, les encadrements seront en pierre dorée ou en maçonnerie de même teinte que la pierre dorée.



Ancienne dépendance secteur D - Façade donnant sur l'allée avec porche à conserver et fausses fenêtres en décor donnant le rythme et la taille des ouvertures en cas de percement

Secteur E



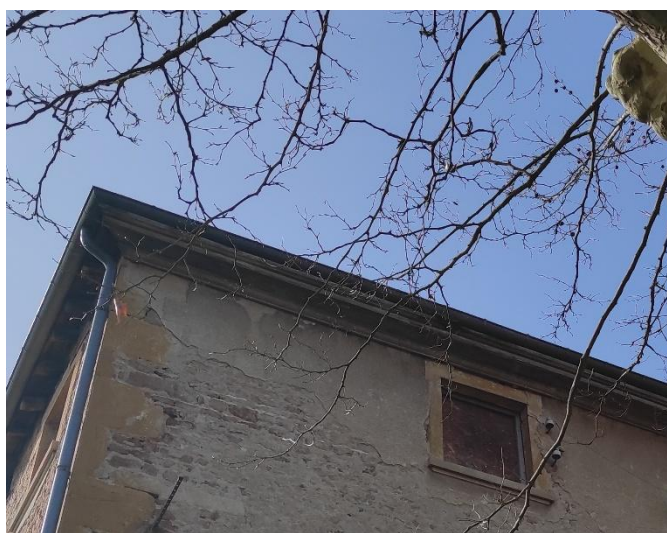
Maison principale – Façade Sud sur terrasse

Cette partie correspond à la maison de maître. Elle sera réhabilitée. Aucune démolition même partielle n'est admise.

- Les prescriptions sont les suivantes :
- Maintien du volume actuel sans extension, surélévation ou abaissement, aucune superstructure saillante en façade de type balcon n'est admise
- La façade principale donnant au sud sur la terrasse et celle donnant à l'Est sur l'allée, conserveront l'ensemble des ouvertures existantes dans leur dimension et positionnement actuels, aucun murage même partiel ou nouveau percement n'est admis. Les encadrements de ces ouvertures seront restaurés en pierre dorée
- Les escaliers en pierre sur ces deux façades seront restaurés
- Les enduits seront lisses ou à pierre vue, sans ITE, les encadrements, chainages d'angles pierres dorées seront restaurés et laissés apparents. Les couleurs des enduits et des menuiseries seront retenus dans la palette présentée précédemment.



Maison principale – Façade Est face à l'allée



Maison principale – corniche en couronnement à reconstituer



Maison principale – façade sur cour avec son puits

- Maintien de la pente de toit et des dénivelés de toiture dans leur dimension actuelle entre 40 et 50 cm. Des corniches étaient présentes en couronnement, elles seront reconstituées.
- Couverture en tuile rouge du même type que celle des bâtiments déjà existants sur le site ou à défaut la tuile mécanique plate losangée ou à côte centrale avec la même pente de toit.
- Descentes d'eaux pluviales dans les angles en zinc
- Pas de tuyauterie ou câbles en façades
- Les occultations seront à volets battants en bois plein ou persienné. Aucun volet roulant n'est admis en extérieur. Toutes les menuiseries d'un même volume seront de la même couleur et de même nature.
- La façade donnant sur la cour est plus disparate. En cas de nouvelles ouvertures elles seront axées entre les niveaux. Les encadrements seront en pierre dorée ou en maçonnerie de même teinte que la pierre dorée. Le volume annexe présent sur le puits et le puits lui-même seront conservés avec l'ensemble des éléments de décor (encadrements en pierres dorées, roue de puisage)

Certains éléments intérieurs devront être restaurés et restitués dans leur aspect d'origine :

- L'escalier en pierre
- Le puits intérieur
- La porte en fer forgé au premier niveau
- Les boiseries intérieures en soubassement, encadrements de portes et de cheminées au RDC
- Les décors plâtres des plafonds
- Les cheminées au RDC
- Les carrelages anciens du RDC (toutefois si pour des raisons de sécurité pour la circulation PMR, ils ne pouvaient être restaurés, ils pourront être surmontés d'un plancher ou d'un sol lisse qui laissera intacts ces carrelages).
- La verrière en façade Est sera restituée dans son aspect d'origine



Maison principale – Ancienne verrière à restituer dans son aspect d'origine

Source photo : association
Maitre Philippe



Maison principale – puits à l'intérieur à conserver et valoriser



Maison principale – escalier à conserver



Maison principale – Porte à conserver



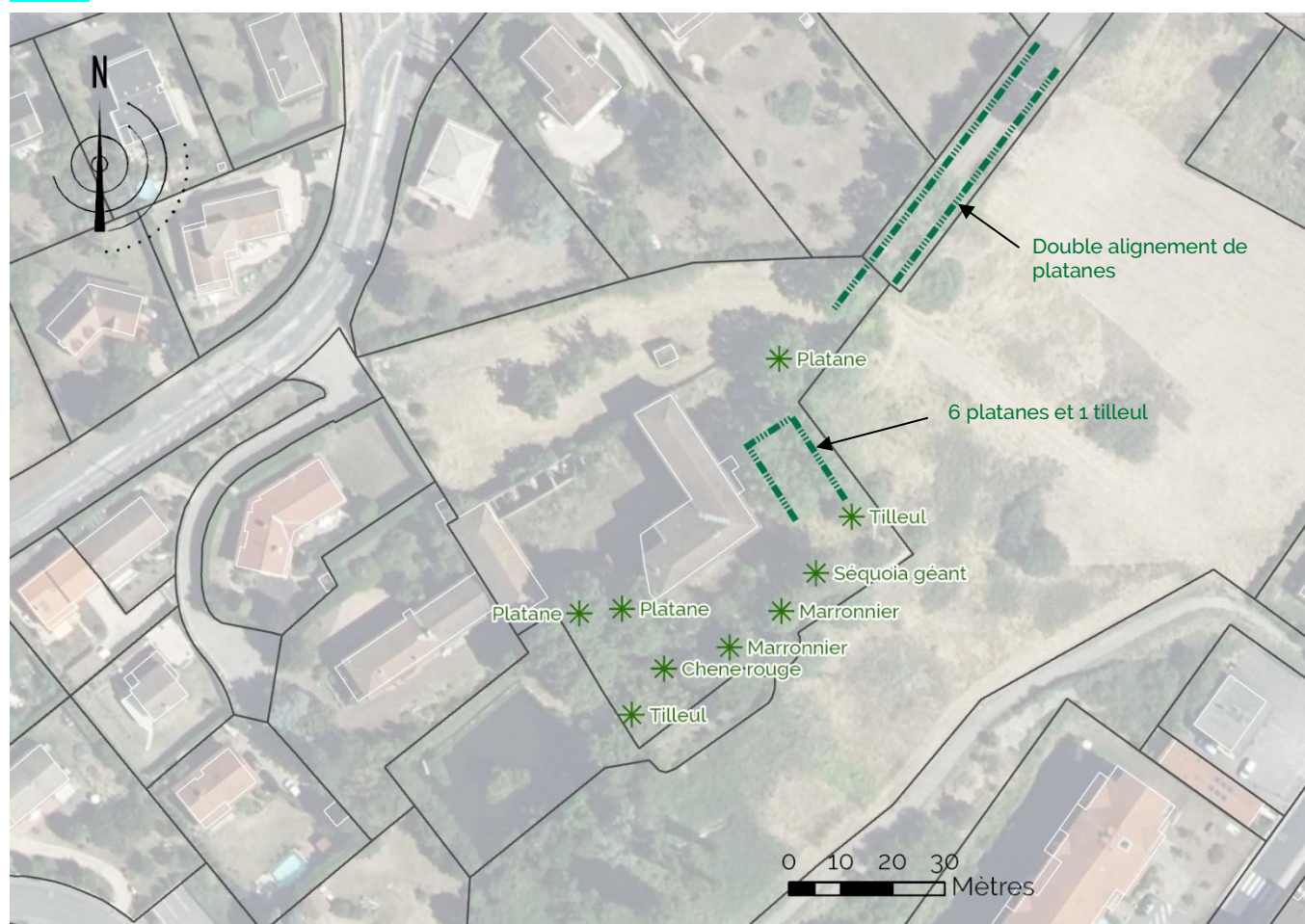
Sources photos : association Maitre Philippe

Maison principale – boiseries, cheminées_ carrelages à restituer et valoriser

Les extérieurs

Arbres

Les arbres identifiés sur la carte suivante seront préservés, un rayon de 3 m autour des troncs ne sera pas imperméabilisé. Cette prescription de recul de 3 m ne s'applique pas aux arbres le long de l'allée d'accès au Clos où les travaux de réfection de la chaussée veilleront à réduire l'imperméabilisation à proximité des arbres.



- Les bassins, pièces d'eau, « grottes »

Ces éléments seront préservés, non comblés et seront restaurés.



Emplacement du bassin



Le bassin à l'origine

- Les murs de soutènement

Ces murs seront maintenus en pierres appareillées.

- Les grilles en ferronnerie

La partie jardin en façade Est, face à l'allée d'entrée, est ceinte d'une clôture en ferronnerie qui sera maintenue et restaurée.

- Les accès et abords

Les accès et cheminements internes ne seront pas asphaltés, ils devront être maintenus en matériaux perméables aux eaux pluviales (gore, sable stabilisés).

Les abords et la cour intérieure devront être maintenus en pleine terre végétalisée ou en matériaux perméables à l'écoulement des eaux (gore, sable stabilisés, dallages ou pavage à joints enherbés ou platelage...)

- Les stationnements

Ils sont autorisés en entrée de site sans abattage d'arbres, ils ne seront pas asphaltés et devront être végétalisés au sol et arborés avec une densité d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Pour la partie hébergements personnes âgées : il est exigé 0.3 places par hébergement

Pour les autres logements : 2 places par logements. Ces places devront être regroupées et au moins la moitié doit être couverte ou intégrée dans la construction..

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

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

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

Article 11 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

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

Aires de stationnement :

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

Aires de jeux et de sports :

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

Aménagement :

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

Annexe

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

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

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

Alignement

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

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

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

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

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

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

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

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

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

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

Caravane

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

Changement de destination

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

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

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

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

Constructions à usage d'activité économique

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

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

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

Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

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

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

Emplacement Réserve :

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

- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme ou L151-41 nouvelle codification :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- ancienne codification ou R11-22 nouvelle codification . L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ensembles commerciaux (Art L752-3 du code du commerce)

- Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

Entrepôts

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

Ensemble d'habitations

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

Espaces boisés classés

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

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

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification).

Extension

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

Exploitation agricole

« L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation * nombre d'associés

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

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

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

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

Impasse

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

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

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

Lotissement art. L442.1 et suivants du Code de l'urbanisme (ancienne codification)

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

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

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

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

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Piscine

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

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme ancienne codification)

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Servitude au titre de l'article L123.2 (ancienne codification) devenu L151-38 à L151-41 de la nouvelle codification

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

Article L123.1.5 II 4° du code de l'urbanisme ancienne codification devenue et L151-15 nouvelle codification

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

Surface de plancher

Art. R. 112-2. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Stationnement de caravanes :

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

R421.23 d (ancienne codification): doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

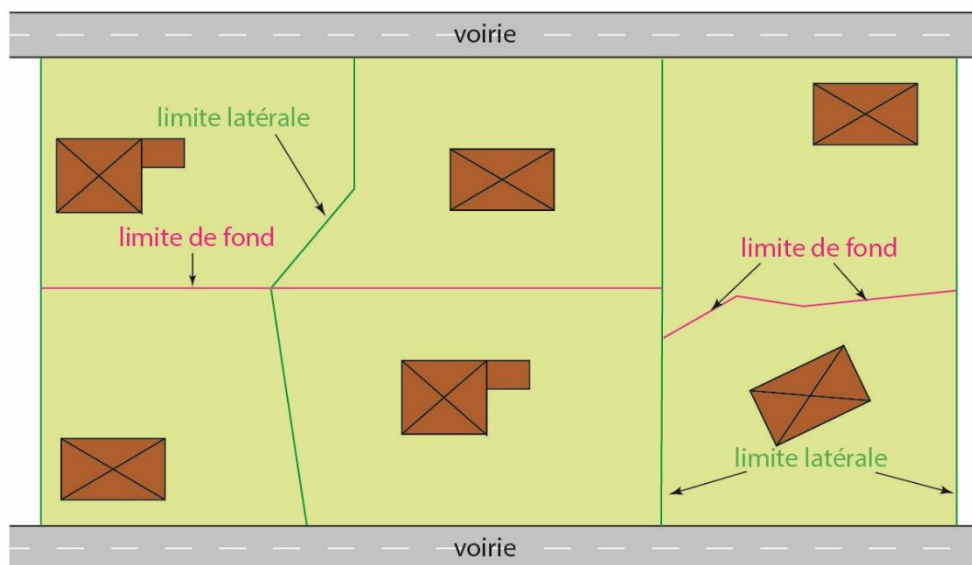
ZAC

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

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

Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

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

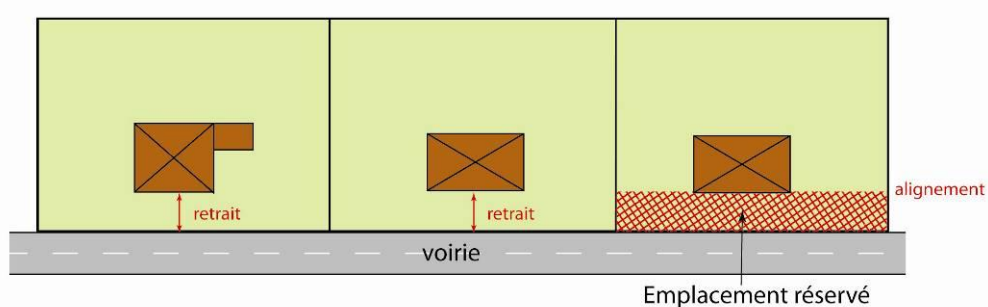


DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

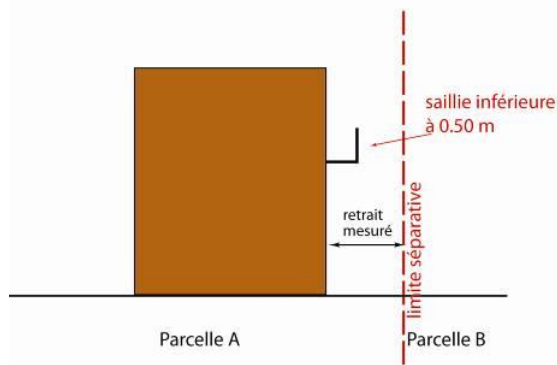
Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



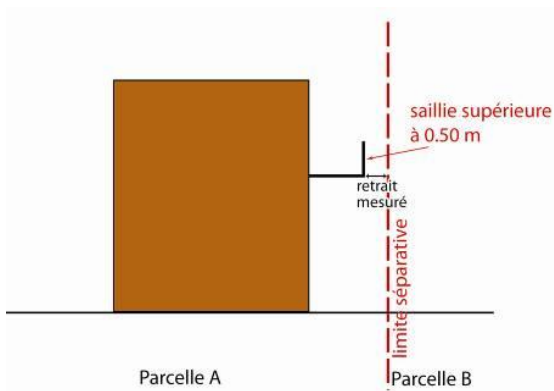
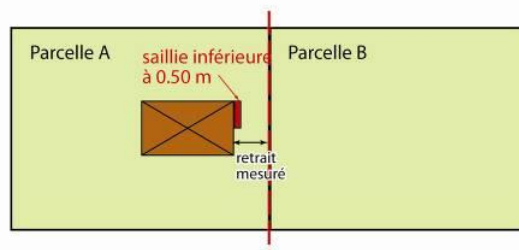
DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

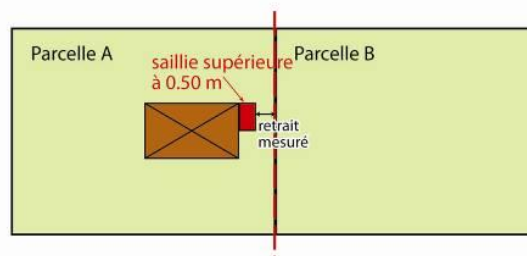
Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les parties enterrées des constructions, les balcons, coursives, auvents, terrasses, débords de toiture dont la saillie est inférieure à 0.50 m.



Edification avec saillie inférieure à 0.50 m



Edification avec saillie supérieure à 0.50 m



Article 13 Destinations

Exploitation agricole ou forestière

Elle recouvre les 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. Elle recouvre aussi les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

Elle recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle recouvre aussi les 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

Hébergement hôtelier

Elle recouvre les 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 n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Commerce

Elle recouvre 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

Artisanat

Elle recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation, les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie

Construction et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public, les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif, les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, les autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif

Industrie

Elle recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière

Entrepôt

Elle recouvre les 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

Elle recouvre les 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 ainsi que les 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

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua : correspond au centre à dominante de bâti traditionnel
- Le secteur Ub : correspond aux secteurs centraux
- Le secteur Uc : correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire
- Le secteur Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés
- Le secteur Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques
- Le secteur Uv : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone Ua comporte des secteurs « d'alignements d'activités » dans lesquels les rez-de-chaussée(RDC) doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

Il comporte un secteur Uah de centralité élargie et un secteur Uar

Article Ua - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua2.
- d'activité industrielle
- de commerce sauf ceux autorisés à l'article Ua2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels, se référer aux dispositions générales.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les commerces dans la limite de 300m² de surface de vente.

En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois

ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

De plus les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement sont soumis dans leur intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau collectif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

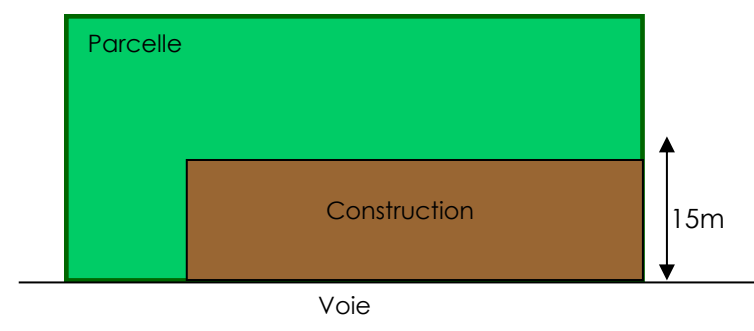
Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans les secteurs Ua et Uah

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les rez-de-chaussée des façades sur voie doivent être édifiés à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.



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

En cas de constructions existantes implantées en retrait, l'extension de la construction est admise avec un retrait au moins équivalent à l'existant.

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

Dans le secteur Uar

La construction s'implante soit à l'alignement, soit avec un retrait de minimum 2 m.

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

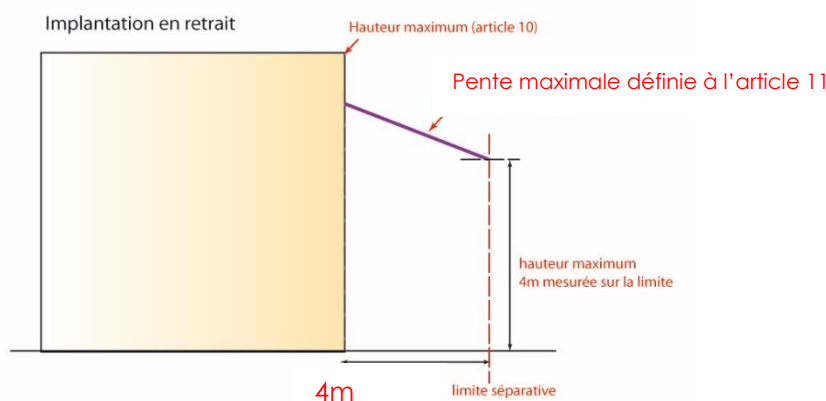
Dans les secteurs Ua et Uah

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

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie.
- En cas de retrait par rapport à l'autre limite séparative la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/3 \geq 4m$).

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

- Soit sur limite avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 4 m.
Dans ce cas, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite, la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire dans le polygone ci-après.



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

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Dans le secteur Uar

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

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

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

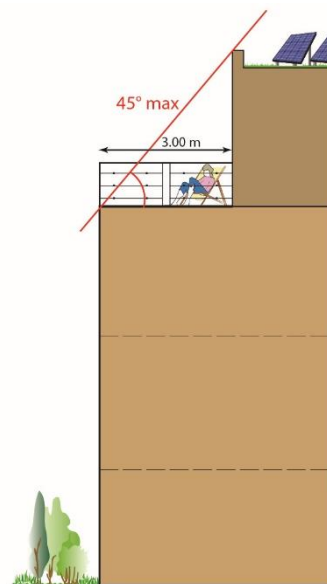
Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

- En secteur Ua : 12 m pour les toitures avec pentes et 11.50 m pour les toitures terrasses.
- Dans les secteurs Uah et Uar: 15 m pour les toitures avec pentes et 13.50 m pour les toitures terrasses.

Dans le secteur Uah, en cas d'une construction présentant trois niveaux sur rez-de-chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade (préférentiellement celle exposée au Sud), être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3 m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-contre.



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

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

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

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

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs créés par construction nouvelle, par extension d'une construction existante ou par réhabilitation de plus de 5 logements, il est exigé 1.5 places par logement

En plus du stationnement imposé, des places visiteurs doivent être créées. Elles doivent représenter au minimum 15% du total des places imposées (arrondis à l'entier supérieur).

Dans le cas de réhabilitation avec création de moins de 5 logements neufs : non réglementé.

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

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

Dans le cas de réhabilitation et/ou surélévation avec création de logements, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement pour 200m² de surface de plancher créé.

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

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone Ub comporte des secteurs « d'alignements d'activités » dans lesquels les rez-de-chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur Uba aux Vernays

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôts
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
- D'activité industrielle
- De commerce sauf ceux autorisés à l'article Ub2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels, se référer aux dispositions générales.

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

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

Dans le secteur Ub sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les extensions et les aménagements des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

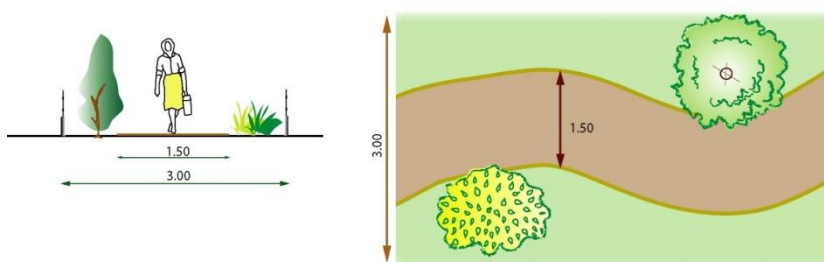
Les voies nouvelles auront une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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

Chemin piétons



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans la zone Ub hors Uba

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

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Dans la zone Uba

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec :

- Un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie. Toutefois lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant
- Ou à l'alignement de la voie

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4 m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- La distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/3 \geq 4m$).

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors élément technique et hors acrotère) ne pourra 12 m avec des toitures à pentes et 11.50 m en cas de toiture terrasse.

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

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

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

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs créés par construction nouvelle ou par extension d'une construction existante sont exigées 2 places par logement.

En plus du stationnement imposé, des places visiteurs doivent être créées. Elles doivent représenter au minimum 15% du total des places imposées (arrondis à l'entier supérieur).

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements : non réglementé.

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

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

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement pour 200 m² de surface de plancher créé.

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

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 15% de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 15% exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façades végétalisée. Dans ce cas 100m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone Uc comporte un secteur Uca permettant des hauteurs plus élevées.

Article Uc -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc2.
- d'activité industrielle
- artisanal sauf ceux autorisés à l'article Uc2
- de commerces
- d'hébergement hôtelier

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels, se référer aux dispositions générales.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

De plus les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement sont soumis dans leur intégralité à l'article à l'article L151-15 (nouvelle codification): à ce titre dans tout programme de logements, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

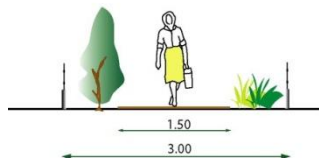
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

Les voies nouvelles auront une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

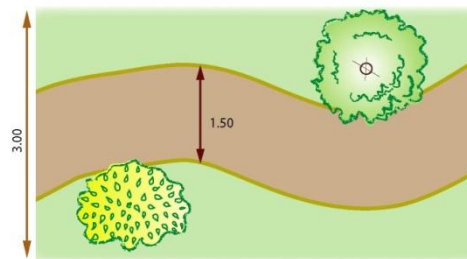
CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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



Chemin piétons



Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4 m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à 4 m.

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors élément technique et hors acrotère) ne pourra excéder :

- 8 m en zone Uc
- 12 m avec des toitures à pentes et 10.50 avec des toitures terrasse dans le secteur Uca.

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

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

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

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

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs créés par construction nouvelle ou par extension d'une construction existante ou par réhabilitation sont exigées 2 places par logement.

En plus du stationnement imposé, des places visiteurs doivent être créées. Elles doivent représenter au minimum 15% du total des places imposées (arrondis à l'entier supérieur).

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

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

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement pour 200 m² de surface de plancher créé.

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

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 25% de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 25 % exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façades végétalisées. Dans ce cas 100 m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

3 - Les constructions à usage :

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

4- Les campings

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

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

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

Sont admises sous conditions :

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

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

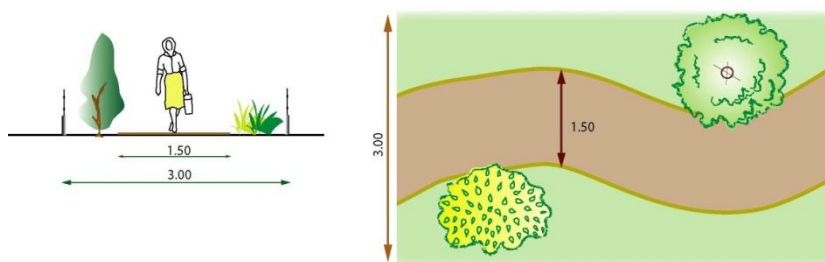
Les voies nouvelles auront une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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

Chemin piétons



Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4 m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- La distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4m ($L = H/3 \geq 4m$)

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

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

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

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

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

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 15% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 15% s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...).

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

2) Les constructions à usage :

- d'entrepôts,
- de piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- industriel,
- artisanal sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,

3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,

5) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

7) Les ensembles commerciaux sauf ceux autorisés à l'article Ui2

Dans le secteur identifié sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (nouvelle codification) comme corridor écologique, soumis à une orientation d'aménagement aucune construction, aire de stationnement ou voirie n'est admise. Cet espace doit être planté conformément à l'orientation d'aménagement.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

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

Sont admis sous conditions :

— Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

— Les commerces ou ensembles commerciaux s'ils ont une surface de plancher minimale de 300 m² par cellule commerciale,

— L'extension et l'aménagement des activités artisanales existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

— Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone, s'il est à usage public.

Article Ui 3 – Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

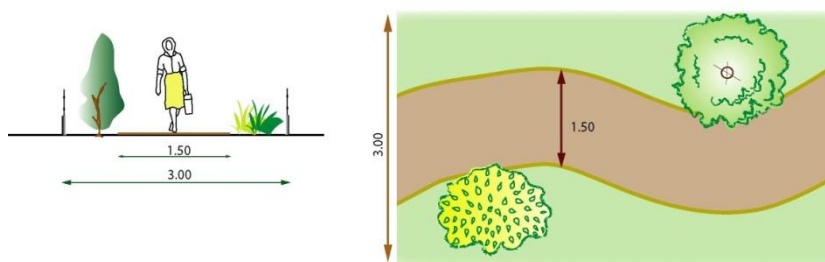
Les voies nouvelles auront une chaussée d'une largeur minimale de 5 m.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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

Chemin piétons



Article Ui 4 – Desserte par les réseaux

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ui 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une bande de 3 m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.

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

La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m.

En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé.

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

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

Non réglementé

Article Ui 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 – Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 m. Cette hauteur peut être portée à 20 m en cas d'aménagement de stationnements intégrés à la construction ou de panneaux solaires intégrés à la construction.

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

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

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

Article Ui 11 – Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 – Stationnement

Il est exigé :

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

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

Pour les constructions à usage de commerce comprenant de la surface de vente : deux places pour 25 m² de surface de vente dont au moins 20% devront être intégrées dans le volume de la construction,

Pour les constructions à usage commerciale ne comprenant pas de surface de vente : une place pour 25 m² de surface de plancher dont au moins 20% devront être intégrées dans le volume de la construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel : deux places pour 3 chambres,

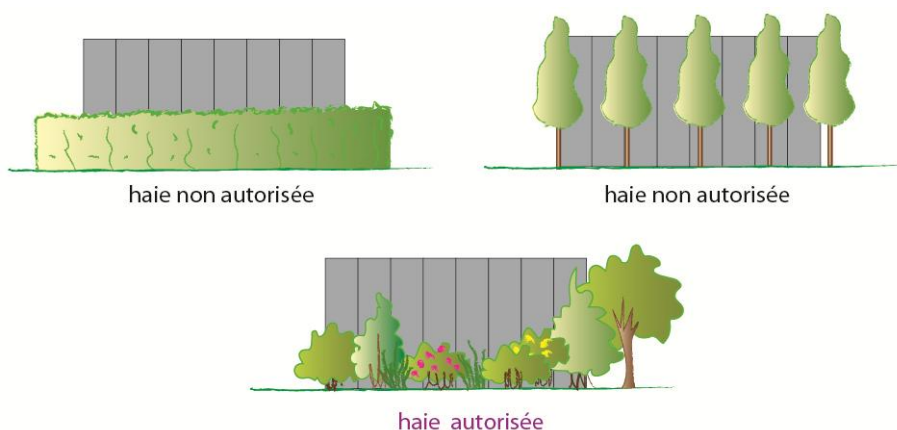
Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé un minimum de 12 places de stationnement par cellule commerciale.

Il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100 m² de surface de plancher ou de surface de vente."

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

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

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages en plein air de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront végétalisés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une bande de 3 m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.

Article Ui 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uic et à la zone Uics

Article 1 Uic et Uics - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Uic :

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

2) Les constructions des destinations suivantes (telles que définies dans les dispositions générales) :

- Exploitation agricole ou forestière
- Habitation et leurs annexes et piscines
- Hébergement hôtelier ne répondant pas aux conditions de l'article 2 suivant
- Artisanat
- Industrie
- Entrepôt
- Les commerces ne répondant pas aux conditions de l'article 2 suivant
- Les bureaux ne répondant pas aux conditions de l'article 2 suivant

3) les aménagements de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,

4) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

5) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,

6) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

7) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

On rappelle que l'intégralité de la zone UIC est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Dans la zone Uics :

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

2) Les constructions des destinations suivantes (telles que définies dans les dispositions générales) :

- Exploitation agricole ou forestière
- Habitation et leurs annexes et piscines
- Hébergement hôtelier ne répondant pas aux conditions de l'article 2 suivant
- Artisanat
- Industrie
- Entrepôt
- Les commerces ne répondant pas aux conditions de l'article 2 suivant
- Les bureaux ne répondant pas aux conditions de l'article 2 suivant

3) les aménagements de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,

4) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

5) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,

6) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

7) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

On rappelle que l'intégralité de la zone Ulcs est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

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

Dans la zone Uic :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'amener un complément à la zone
- Les commerces tels que définis dans les dispositions générales à condition que la surface de vente soit supérieure à de 300 m² par unité commerciale, et que la surface de plancher soit supérieure à 450 m² par unité commerciale.
- Les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) sont autorisés si chaque unité commerciale présente une surface supérieure à 300 m² de surface de vente et 450 m² de surface de plancher.
- Les bureaux tels que définis dans les dispositions générales sont autorisés uniquement en étage et si la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction est dédiée à la destination commerce telles que définie dans les dispositions générales
- Les constructions de stationnement non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone, uniquement s'il est à usage public.

Dans la zone Uics :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaire aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les activités de services
- Les commerces tels que définis dans les dispositions générales à condition que la surface de vente soit supérieure à de 300 m² par unité commerciale, et que la surface de plancher soit supérieure à 450 m² par unité commerciale.
- Les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) sont autorisés si chaque unité commerciale présente une surface supérieure à 300 m² de surface de vente et 450 m² de surface de plancher.
- Les bureaux tels que définis dans les dispositions générales sont autorisés uniquement en étage et si la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction est dédiée à la destination commerce telles que définie dans les dispositions générales

Les constructions de stationnement non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone, uniquement s'il est à usage public.

Article 3 Uic et Uics - Accès et voirie

Généralités

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

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

Il est rappelé qu'il pourra être fait application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

Règles

Accès :

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

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

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Voirie :

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

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement et préserver la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

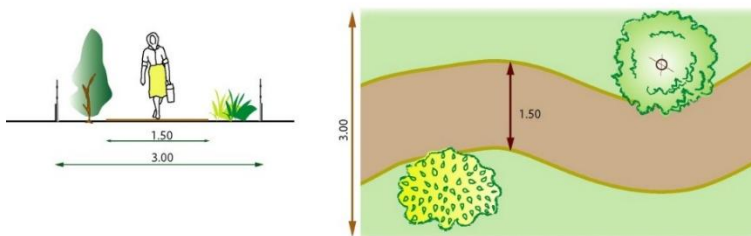
Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors trottoirs, d'au moins 3,50 mètres.

Pour les voies nouvelles il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux piétons d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Parcours piétonniers :

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées. Le parcours lui-même doit faciliter les déplacements des PMR et doit être réalisé en matériaux perméables.

Chemin piétons



Article 4 Uic et Ulcs - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et dans le cas présent, après la réalisation d'un diagnostic adéquat dans le cadre de la démarche Q.R.E : Qualité des Rejets des Entreprises, portée par la CCPA. Les effluents devront de ce fait, répondre au règlement d'assainissement en vigueur, de ses prescriptions et de ses valeurs limites de rejets. La CCPA se réserve le droit de refuser un déversement d'effluents non compatibles avec le système d'assainissement et/ou le milieu naturel récepteur.

Eaux pluviales

Les aménagements et dispositifs favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement.

Il est rappelé qu'un zonage pluvial existe et s'applique. Il est rappelé que la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans les réseaux d'assainissement. La collectivité se réserve également le droit de refuser un rejet dans les réseaux collectifs si elle estime que l'aménageur dispose d'autres alternatives pour la gestion des eaux pluviales et notamment une gestion par infiltration à la parcelle. Il incombera à l'aménageur de démontrer qu'il n'existe pas de solution de gestion à l'échelle de son projet »

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés sauf contrainte technique particulière.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre.

Article 5 Uic et Ulcs - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 Uic et Ulcs - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie dans une logique d'ensemble le long de la voie en privilégiant une implantation homogène avec celle des constructions avoisinantes. Une implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie est exigée.

Une bande de 5 m en front de voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysagé planté de pleine terre avec des espèces variées et de strates différentes (herbacée, arbustive et arborescente)

Lorsque par son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions décrites aux alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou lorsque ces travaux n'ont pas pour effet d'aggraver cette non-conformité.

Article 7 Uic et Ulcs - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Uic, la construction s'implante avec un retrait minimal de 5m. Ce retrait sera maintenu en pleine terre végétalisée avec plantation d'arbres et arbustes.

Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de zone Uic : la construction en limite est autorisée.

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

Non réglementé

Article 9 Uic et Ulcs - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 Uic et Ulcs - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 15 m.

Article 11 Uic et Ulcs - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Aspect général

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

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène en particulier le long des voies.

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions et doivent être le plus limités possibles : le projet est tenu de respecter la topographie du terrain.

Façades :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, moellons) exception faite pour le béton à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect (béton structuré, matricé ou calepiné). Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini dans un projet de qualité architecturale



Illustrations de bétons matricés, structurés

Éléments techniques

Les installations techniques qui seraient disposées en façade devront être traitées quelle que soit la façade : Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels de couleur de terre locale seront privilégiées (brun, marron, gris-beige, beige, ...).

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture

Toitures

Les toitures-terrasses d'une surface de plus de 50 m² doivent être végétalisées. Cette obligation s'applique y compris en cas d'installation de panneaux photovoltaïques, la végétalisation devant être maintenue sur les surfaces non occupées par ces équipements.

Clôtures

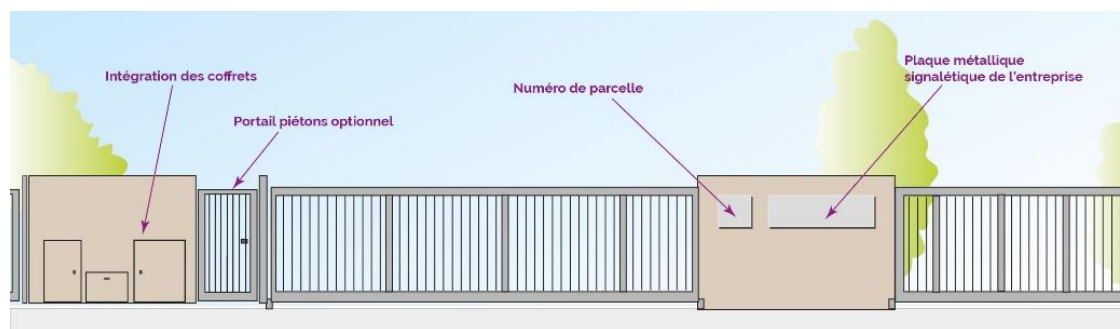
Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage de couleur vert sombre, brun sombre ou gris sombre
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage, la hauteur totale ne peut excéder 1.80m ;
- Soit de clôtures végétales sous la forme d'un palissage végétal ou d'une haie, composés d'au moins trois espèces végétales différentes. Les plantations doivent être réalisées en pleine terre, sur une largeur suffisante pour assurer le développement des végétaux, et implantées de manière continue sur le linéaire concerné.
- Soit de palissades basses ajourées en bois

Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée ou masquer des espaces de stockage. Ils sont limités à 1.80 m de hauteur et à 4 m de linéaire au total de la clôture. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Ils seront surmontés d'une couvertine. Si la couvertine est peinte (exemple d'une couvertine en acier ou aluminium), elle respectera la palette de couleurs des menuiseries mise en place ci-après.

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront intégrés à des murs techniques (les dispositifs en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives
- Les balustres tournés
- Les parements en fausse pierre, Carrelage, Mosaïques, pierres collées :

Les bâtiments techniques

- Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments sauf en cas de contraintes techniques de sécurité justifiées.
- Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de la parcelle et masqués depuis la voie.

Les palettes de couleurs :

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché



La palette de couleur des façades enduites ou peintes

Les couleurs d'enduit suivantes sont admises :

Teintes admises				
Référence NCS	1015 Y30R	3020 Y30R	3005 Y20R	2010 Y
Référence Parex Lanko (ou autre marque de couleur équivalente)	O40	O147	G40	T60

La palette de couleurs des menuiseries

La couleur des menuiseries et ferronneries, bandeaux et forêts de teintes identiques accompagne le projet dans son environnement et lui donne une identité propre.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

Les nuances suivantes pourront être rapprochées du nuancier RAL pour le choix, complétées par les tons de bois naturels, le blanc et le noir :

Menuiseries					
Référence RAL	8015	7030	7022	6003	6013

Les bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

- **Compositions sur la façade :**

Le bardage doit être à lames verticales et on privilégiera la fausse claire-voie.



Illustration de la fausse claire voie à lame verticale

Les lames horizontales sont admises dans le cadre d'un projet architectural de qualité avec des rythmes composés sur la façade et uniquement à claire voie ou fausse claire voie.



Illustration de bardages à lames horizontales à claire voie avec des rythmes composés

- **Bardages bois**

Il peut être choisi pré-grisé ou rétifé anticipant son vieillissement naturel.

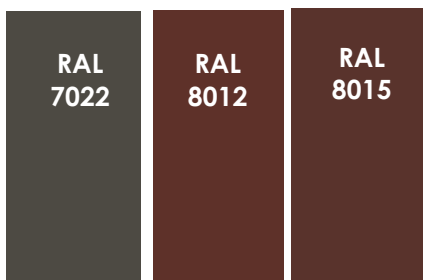
- **Bardages composites ou métalliques**

En façade : ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. On privilégiera la fausse clairevoie. Les couleurs admises sont les suivantes :

Menuiseries					
Référence RAL	8015	7030	7022	6003	6013

• Couleurs des toitures

Pour les toitures en composite ou métalliques, les teintes autorisées sont :



Pour les toitures traditionnelles à pentes en tuiles :

Elles doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage des tuiles et les tuiles noires sont interdits.

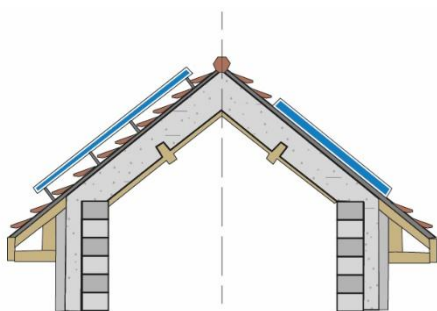
Prescriptions pour les panneaux photovoltaïques en toiture :

• En toiture à pan(s)

Les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile traditionnelle locale sont autorisées soit sur une partie soit sur l'intégralité de la surface de la toiture,

Les panneaux solaires doivent :

- Être posés parallèlement à la pente du toit.
- D'aspect mat
- S'implanter parallèlement à la ligne de faîtage et/ou à l'égout.
- Préférentiellement être descendus vers la partie basse du toit pour dégager la dominance du faîtage.
- S'aligner avec les percements de la façade
- Suivre rigoureusement la pente du toit en position affleurante (notamment dans le cas de constructions neuves ou de rénovations complète de la toiture). La position surimposée est souvent une réponse technique. Elle doit alors rechercher un profil le plus bas possible.



Implantation en position affleurante ou avec un profil au plus près de la toiture en cas de surimposition

- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- La pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces est interdite
- Les fixations ne devront pas être apparentes
- Les dispositifs de fixation devront être de couleur en harmonie avec la teinte du panneau
- Les dispositifs doivent être mats sans caroyage blanc, argenté ou clair entre les capteurs ou entre les cellules
- La pose de panneaux en redans est interdite

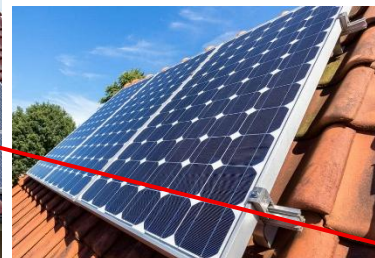
Illustrations de types et d'implantations interdites de panneaux :



Pose en redans interdite



Carroyage de couleur claire interdit



Sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires sur les toitures terrasses ne doivent pas émerger au-dessus des acrotères, ils seront mats.

De plus, leur implantation doit permettre le maintien d'une toiture-terrasse végétalisée pour les toitures terrasses de plus de 50m². Les panneaux photovoltaïques doivent être implantés de manière à permettre la conservation et le développement de la végétalisation, les surfaces non occupées par les équipements devant rester végétalisées.

L'implantation des panneaux doit assurer un équilibre entre les surfaces végétalisées et les surfaces occupées par les panneaux photovoltaïques, afin de préserver les fonctions paysagères, écologiques et climatiques de la toiture-terrasse.

Illustrations de toitures terrasses végétalisées avec panneaux photovoltaïques



Panneaux photovoltaïques en façades

En façade : ils sont autorisés en construction nouvelle dans le cadre d'un projet architectural global. Ils seront posés verticalement, parallèlement au mur de façade, au plus près du mur. Ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,

Ils seront proscrits sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents. Ils sont toutefois admis sur un auvent avec une bonne insertion paysagère dans le bâti environnant.



Illustrations de panneaux solaires en façades participant à la composition de la façade à privilégier



Illustrations de panneaux solaires non parallèles à la façade interdits :

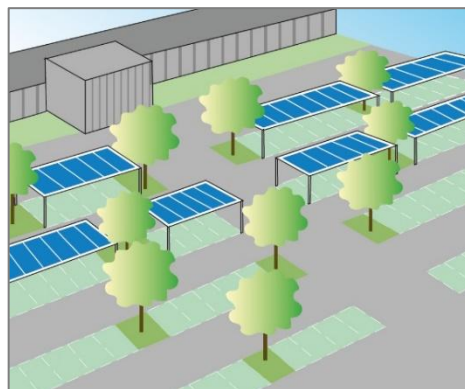
Prescriptions pour les ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement

Lorsque des arbres sont présents, ils ne peuvent pas être abattus au profit des ombrières sauf s'ils sont remplacés par des arbres à houpier parasol d'1.80m de hauteur minimale et avec une compensation de 2 arbres plantés pour 1 arbre abattu.

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées pour tout type de stationnement en veillant à ce que les profils des supports ne soient pas massifs. Dans tous les cas les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques doivent être de couleur sombre (ardoise, vert sapin sombre, gris brun). Les ombrières sont limitées à 50% de la surface de stationnement. Les autres 50% seront traités par la plantation d'arbres à houpier parasol.

Les panneaux solaires des ombrières seront mats. En cas de pose de plusieurs ombrières, l'impact de l'organisation orthogonale des panneaux, sera réduit en plantant une trame arbustive inter-rangs. Les abords seront accompagnés de plantations arborées en tenant compte de l'exposition des panneaux.

La plantation d'arbres en une orientation oblique contribue à une impression aléatoire plus « naturelle ».



Alternance entre ombrières et arbres plantés en oblique

Article 12 Uic et Ulcs - Stationnement

Stationnement automobile

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

Les stationnements en rez-de-chaussée ne sont pas autorisés, sauf lorsqu'ils sont intégrés à un ouvrage de stationnement de type silo, conçu comme une construction faisant l'objet d'un traitement architectural adapté à son environnement. Ce silo sera intégré au volume de la construction

Définition du silo : est considéré comme stationnement de type silo tout ouvrage de stationnement structuré, constitué de plusieurs niveaux superposés, ouvert ou semi-ouvert, réalisé sous forme de construction dédiée



Parking silo: projet bastion -architecte Vergely



Parking silo : Villeneuve d'Asc - architecte: atelier 9,81

Illustrations de parkings silos qualitatifs

Au moins 15% des capacités de stationnement devront être couvertes ou intégrée dans la construction.

Il sera recherché une mutualisation des capacités de stationnement entre les constructions existantes. Dans ce cas leur accessibilité piétonne devra être assurée de façon continue et sécurisée depuis les constructions économiques.

Stationnement des vélos

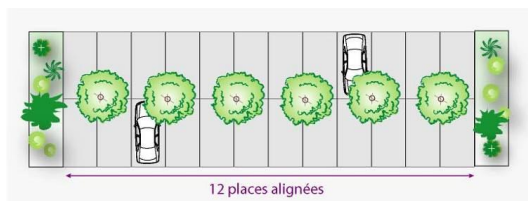
Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à proximité des entrées principales des constructions.

Chaque emplacement de stationnement pour vélos doit présenter une surface minimale de 1,5 m², hors espaces de dégagement et de circulation.

Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum un maximum de 50 places vélos.

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

Il est exigé, la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'îlots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements. À partir de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes de pleine terre végétalisée auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbres ou d'arbustes d'ornement.



Les surfaces des aires de stationnement (à l'exception des places PMR et des accès) seront constituées de matériaux perméables.

Il est exigé que l'ensemble du ruissellement des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soit géré par dépollution puis infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales en surface en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées.



Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Plantations

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées.

Lorsque la limite parcellaire constitue une limite de zone U avec les zones A ou N, une bande de 5 m doit être végétalisée de pleine terre

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Les stockages de plein air sont interdits le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés, ils devront être accompagnés de plantations variées (espèces panachées) Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les abords des voies devront présenter une bande végétalisée en pleine terre d'une largeur minimale de 5 m mesurée à partir de l'alignement de la voie. Des strates végétales basses et intermédiaires peuvent être privilégiées. Une dérogation à cette règle peut être admise de façon exceptionnelle, sous condition d'une justification précise de l'impossibilité de réaliser cette bande de 5 m en raison de la configuration du terrain du projet, ou dans le cas de constructions préexistantes. Dans ce cas l'opérateur devra proposer un espace végétalisé de pleine terre d'une disposition différente sur la

parcelle, et de taille équivalente si possible. Cet espace ne pourra être inférieur à 10% de la superficie totale du tènement du projet.

Article 14 Uic et Ulcs - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 15 Uic et Ulcs Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

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

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

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

Article Uv - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions, et utilisations non liées l'aire d'accueil des gens du voyage notamment :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau,
 - d'hôtel,
 - d'habitations sauf celles autorisées à l'article Uv2
 - d'annexes à l'habitation (y compris les piscines) sauf celles autorisées à l'article Uv2
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 5) les stationnements non nécessaires à l'aire d'accueil
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

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

Sont admis sous conditions :

Dans la zone UV1

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'accueil des gens du voyage
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public ou destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage
- Les habitations si elles sont nécessaires à l'aire d'accueil

Article Uv 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

Article Uv 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Uv 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

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

Les constructions s'implanteront soit sur limites soit avec un retrait minimal de 1m.

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

Non réglementé

Article Uv 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uv 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 4,50 m au point le plus haut (hors élément technique et hors acrotère) de toiture,

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

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

Article Uv 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uv 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs créés par construction nouvelle ou par extension d'une construction existante sont exigées 2 places par logement.

En plus du stationnement imposé, des places visiteurs doivent être créées. Elles doivent représenter au minimum 15% du total des places imposées (arrondis à l'entier supérieur).

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

Non réglementé

Article Uv 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

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

Sont admis sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction et de 170 m² de surface de plancher totale (existant + extension)

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 25 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol, au total des annexes.

Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 25 m de la construction principale d'habitation.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Article 1AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

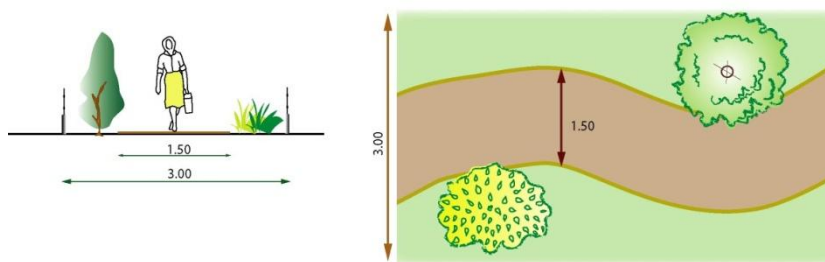
Les voies nouvelles auront une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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

Chemin piétons



Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4 m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/3 \geq 4m$)

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif.

Les extensions des habitations existantes ne pourront dépasser la hauteur de la construction existante avant travaux

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

Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AU 12 - Stationnement

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

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

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 15% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 15% s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...).

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestier
- d'entrepôts
- de commerce
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2.
- d'activité industrielle

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

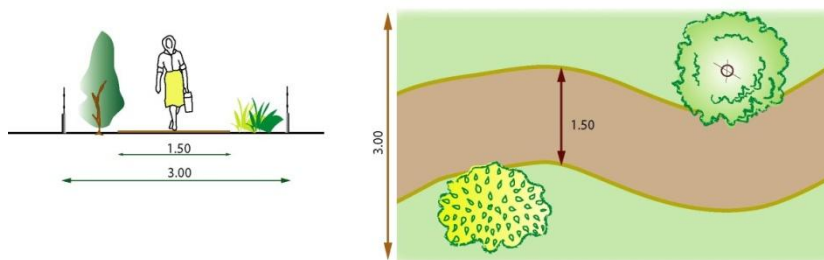
Les voies nouvelles auront une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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

Chemin piétons



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4 m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/3 \geq 4m$)

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

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

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

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

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

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs créés par construction nouvelle ou par extension d'une construction existante sont exigées 2 places par logement.

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements : non réglementé.

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

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

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement pour 200 m² de surface de plancher créé.

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

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 15% de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 15 % exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façades végétalisées. Dans ce cas 100 m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée.

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Une orientation d'aménagement et de Programmation est mise en place sur cette zone, elle prévoit un phasage entre trois secteurs opérationnels.

Article AUb -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestier
- d'entrepôts
- de commerce
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUb2.
- d'activité industrielle

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

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

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

La zone AUb devra s'urbaniser de la façon suivante :

- La phase 1 définie dans l'OAP est urbanisable en une seule opération portant sur l'ensemble du périmètre de la phase 1.
- La phase 2 définie dans l'OAP ne s'urbanisera qu'une fois que la phase 1 définie dans l'OAP aura été urbanisée. Il s'agit d'un secteur opérationnel urbanisable en une seule opération portant sur l'ensemble du périmètre de la phase 2 et une fois que 90% de la surface de la phase 1 aura été urbanisée sur la base des dépôts des DACT des constructions.
- La phase 2 définie dans l'OAP ne s'urbanisera qu'une fois que la phase 2 définie dans l'OAP aura été urbanisée. Il s'agit d'un secteur opérationnel urbanisable en une seule opération portant

sur l'ensemble du périmètre de la phase 3, une fois que 90% de la surface de la phase 2 aura été urbanisée sur la base des dépôts des DACT des constructions.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article AUB 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

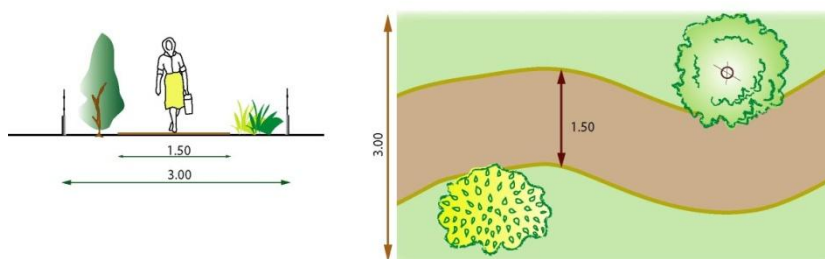
Les voies nouvelles auront une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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

Chemin piétons



Article Aub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Aub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4 m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/3 \geq 4m$)

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

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

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

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

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

Article AUb 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUb 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs créés par construction nouvelle ou par extension d'une construction existante sont exigées 2 places par logement.

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements : non réglementé.

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

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

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement pour 200 m² de surface de plancher créé.

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

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 15% de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 15 % exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façades végétalisées. Dans ce cas 100 m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée.

Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone 1AUC est ouverte à l'urbanisation de la façon suivante :

En une seule opération concernant l'ensemble de la zone AUC considérée.

De plus :

- La zone AUC 1 est urbanisable immédiatement
- La zone AUC 2 ne s'urbanisera qu'une fois que la zone Uba et que la zone AUC1 auront été urbanisés. Il s'agit d'un secteur opérationnel urbanisable en une seule opération, une fois que 90% de la surface des zones Uba et que la zone AUC1 auront été urbanisés sur la base des dépôts des DACT des constructions.

Dans l'attente de ce développement seules les annexes aux habitations, les piscines et les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

- La zone AUC 3 ne s'urbanisera qu'une fois que la zone AUC 2 aura été urbanisée. Il s'agit d'un secteur opérationnel urbanisable en une seule opération, une fois que 90% de la surface de la zone AUC2 aura été urbanisée sur la base des dépôts des DACT des constructions.

Dans l'attente de ce développement seules les annexes aux habitations, les piscines et les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

- La zone AUC 4 ne s'urbanisera qu'une fois que la zone AUC 3 aura été urbanisée. Il s'agit d'un secteur opérationnel urbanisable en une seule opération, une fois que 90% de la surface de la zone AUC3 aura été urbanisée sur la base des dépôts des DACT des constructions.

Dans l'attente de ce développement seules les annexes aux habitations, les piscines et les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

Article AUC -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
 - D'entrepôts
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUC2.
 - D'activité industrielle
- De commerce sauf ceux autorisés à l'article Ub2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels, se référer aux dispositions générales.

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

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

En l'absence d'opération globale portant sur l'ensemble de la zone AUC considérée sont admis uniquement :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion du risque d'inondation
- Les piscines
- Les annexes aux habitations dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total des annexes
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la zone AUC considérée sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les extensions et les aménagements des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

De plus :

En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 1000 m² de surface de plancher de logements créés, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de

l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% et au maximum 50 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article AUC 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

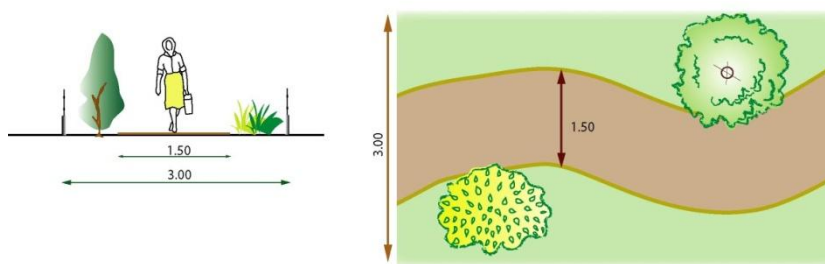
Les voies nouvelles auront une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

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

Chemin piétons



Article AUC 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article AUC 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec :

- Un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie. Toutefois lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant
- Ou à l'alignement de la voie

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4 m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- La distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/3 \geq 4m$).

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article AUC 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUC 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors élément technique et hors acrotère) ne pourra 12 m avec des toitures à pentes et 11.50 m en cas de toiture terrasse.

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

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

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

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

Article AUC 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUc 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs créés par construction nouvelle ou par extension d'une construction existante sont exigées 2 places par logement.

En plus du stationnement imposé, des places visiteurs doivent être créées. Elles doivent représenter au minimum 15% du total des places imposées (arrondis à l'entier supérieur).

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements : non réglementé.

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

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

Dans le cas de réhabilitation avec création de logements, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement pour 200 m² de surface de plancher créé.

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

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

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 15% de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 15% exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façades végétalisée. Dans ce cas 100m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée.

Article AUc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- **un secteur Ap inconstructible de protection du paysage**
- **Un secteur Ah mis en place au titre de l'article L151-13 nouvelle codification de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages**
- **Un secteur As permettant les constructions techniques agricoles et les serres sans habitation**

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels : se référer aux dispositions générales.

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

Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

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

Dans la zone Ap sont admis sous conditions :

- Les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion du risque d'inondation

Dans les secteurs Ah sont admis :

Uniquement sur l'unité foncière des habitations existantes :

- Les annexes à l'habitation (maximum 2 par habitation) dans la limite de 3.50 m de hauteur (au point le plus haut), de 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et à moins de 25 mètres de l'habitation, sur la parcelle de l'habitation.
- Les extensions des habitations dans la limite 170 m² de surface de plancher (existant + extension) et sous réserve qu'elle reste en deçà du doublement de la surface de plancher existante telle que celle-ci existe au moment de l'approbation du PLU.
- L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une emprise au sol au moins égale à 60 m² sans changement de destination, sous réserve que le clos et le couvert soit assuré à la date de la demande, sans dépasser la limite de 170 m² de surface de plancher avec la surface existante et

sous réserve que l'extension reste en deçà du doublement de la surface de plancher existante telle qu'elle existe au moment de l'approbation du PLU.

- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 25 m de la construction principale ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion du risque d'inondation

Dans la zone AS sont admis :

- Les constructions, serres et installations, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Les eaux usées non domestiques agricoles sont assujetties à une autre réglementation.

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

En cas d'extension d'une construction dont le retrait est inférieur à 4 m, ou supérieur à 8 m l'implantation avec un retrait identique à celui existant est admise.

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

La distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/3 \geq 4m$)

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m

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

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

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

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

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

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

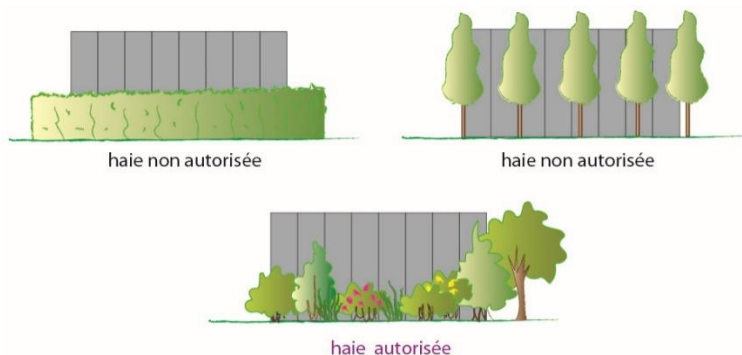
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

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

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

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



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

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23 (nouvelle codification) font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

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

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- **Un secteur NI : correspondant aux espaces de loisir**
- **Un secteur Nh de gestion des constructions existantes**

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation et les autres risques naturels, se référer aux dispositions générales.

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

1 Dans les secteurs N

Sont admis :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion du risque d'inondation

2- Dans le secteur NI

Sont admis :

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

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

Les aménagements, installations nécessaires à la valorisation du parc (sanitaires, abris etc.)

Les ouvrages nécessaires à la gestion du risque d'inondation

3 – dans le secteur Nh

Sont admis :

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

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

- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande : l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² : l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension, sans aller jusqu'au doublement de la surface de plancher avant existante avant travaux.
- les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 25 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol, au total des annexes.

- les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 25 m de la construction principale d'habitation.
- Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion du risque d'inondation

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

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

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 2 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 2 m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4 m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 3 sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/3 \geq 4m$)

Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4 m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

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

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

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

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

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

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

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

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

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

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

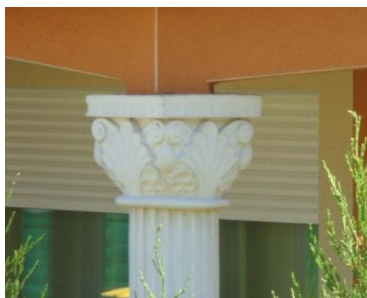
11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

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

NB : Les constructions d'architecture contemporaine ou de recherche en matière de développement durable ne sont pas considérées comme étrangères à la région : par exemple les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies peuvent ne pas s'appliquer et seront en fonction du projet architectural envisagé. De plus les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment.

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



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

11.1.2- Enduits et couleurs des façades

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

Les couleurs devront respecter les palettes établies pour la commune et annexées au PLU.

11.1.3- Volumétrie

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 30 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur -longueur- largeur).

11.1.4- Aspect des rez-de-chaussée dans les zones Ua

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement.

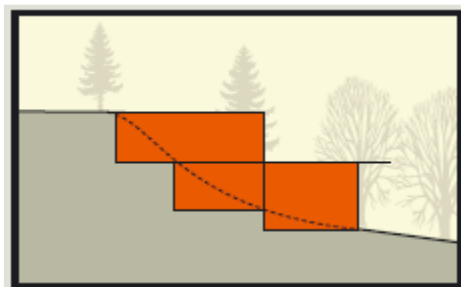
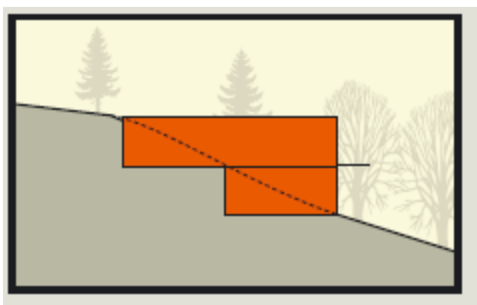
11.1.5/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

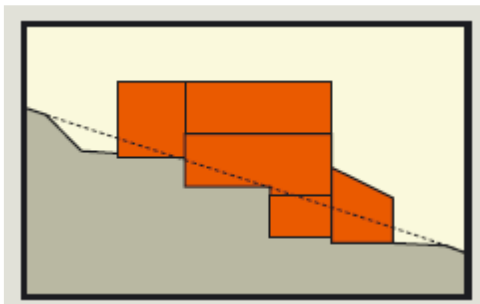
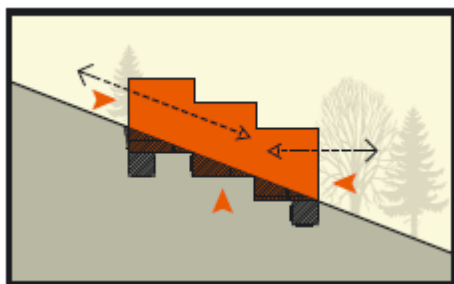
Les exhaussements de sols, déblais et remblais sont limités à 1.20 m. Ils ne sont pas limités en taille sur le secteur Uar.

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

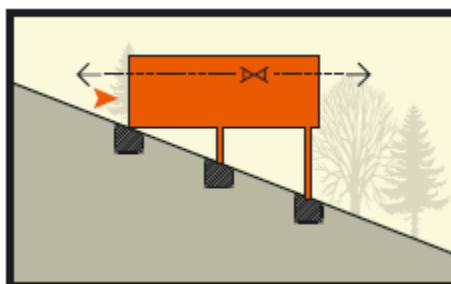
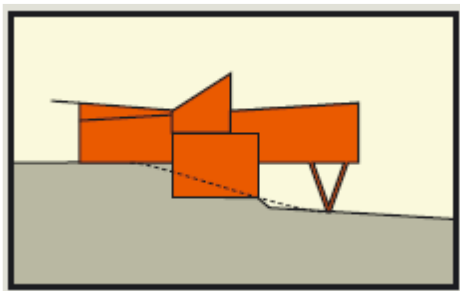
- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étalement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



- Composition des talus :

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

Les talus doivent être plantés.

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

11.1.6/ Clôtures séparatives

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

Pour les clôtures nouvelles :

Elle doivent être édifiées à l'alignement des voies. Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits en prenant en compte le nuancier communal.

• Pour les constructions d'habitation :

Les clôtures seront édifiées selon les modalités suivantes, soit :

- Un système maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté, ou non, d'un dispositif. La hauteur totale de la clôture (ensemble maçonné et dispositif) ne pourra excéder 1,80 m. Le dispositif surmontant la partie maçonnée sera de préférence à claire voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière...). Pour autant, seront également admis des dispositifs dits de brises vues composés, par exemple, de claustra (bois, aluminium...) de conception simple. La couleur des matériaux devra correspondre aux teintes proposées dans le nuancier communal.
- Un dispositif, sans partie maçonnée, d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ce dispositif sera de préférence à claire voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière...). Pour autant, seront également admis des dispositifs dits de brises vues composés, par exemple, de claustra (bois, aluminium...) de conception simple. La couleur des matériaux devra correspondre aux teintes proposées dans le nuancier communal.
- Les brises vues imitant les haies, les paillages et les bâches sont interdits
- Dans le cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant de plus de 1,80 m, la hauteur ne pourra excéder la hauteur de 1,80 m.

• Pour les bâtiments d'activités non agricoles :

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie. Il est rappelé que la hauteur est limitée à 1,80 m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,80 m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

Les haies seront d'espèces variées

- **Pour les constructions agricoles :**

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

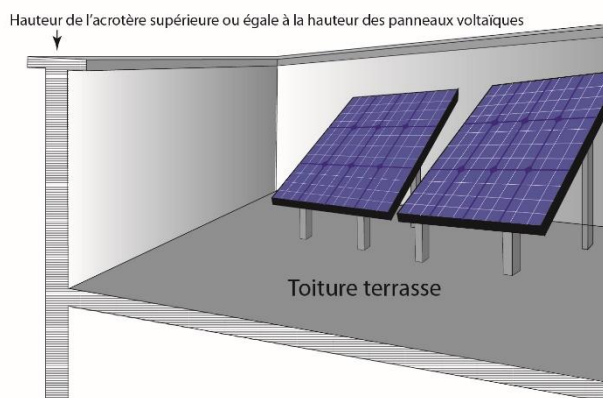
Les haies seront d'espèces variées.

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

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

- Panneaux solaires sur les toitures terrasses

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



- Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis le domaine public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture

- Aires de stockage des conteneurs de déchets

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique et seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

11.1.8/ autres éléments techniques

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

11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves

11.2.1/ Toitures (pentes)

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

Pour les toitures avec pentes, la pente doit être comprise entre 25 et 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les vérandas et les abris de jardins ne sont pas règlementés.

Les toitures terrasses sont admises.

Les génoises sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant des génoises

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade et en pignon. Il est rappelé que les débords de toiture ne sont pas autorisés sur limites séparatives. Les vérandas et les abris de jardins ne sont pas règlementés.

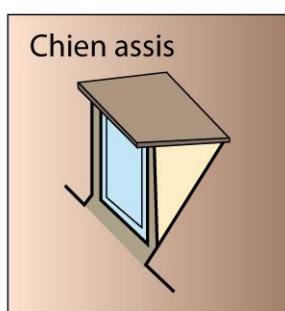
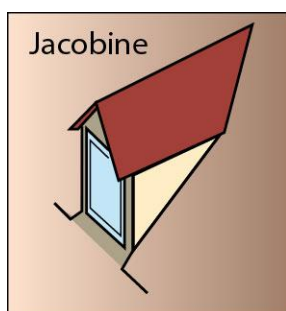
11.2.3/ Type de couverture

Les toitures avec tuiles doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates à larmier ou losangées de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit.

Les vérandas et les abris de jardins ne sont pas règlementés.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

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



11.2.5/ Balcons et galeries

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



Type de balustres interdit

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Les prescriptions de cet article 11.4 pourront ne pas être appliquées pour les équipements publics. Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950.

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

11.3.2 Couleur des menuiseries

La couleur des menuiseries et huisseries devra respecter la palette communale.

11.3.3/Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates de teinte rouge). Elles doivent être d'aspect terre cuite.

11.3.4/ Ouvertures dans les toitures

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

11.3.5/Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges.

11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

11.4.1/ Toitures

La pente des toitures n'excèdera pas 35%.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles ni végétalisées, devront être de couleur sombre (gris,)

11.4.2/ Bardages

La couleur des bardages devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

11.5 - Bâtiments d'activités

11.5.2/ Toitures

La pente des toitures n'excèdera pas 35%.

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

Les toitures qui ne sont ni en tuiles, ni végétalisées, ni utilisées pour des aires de stationnement devront être de couleur sombre (gris, brun sombre).

11.5.3/ Bardages

La couleur des bardages devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

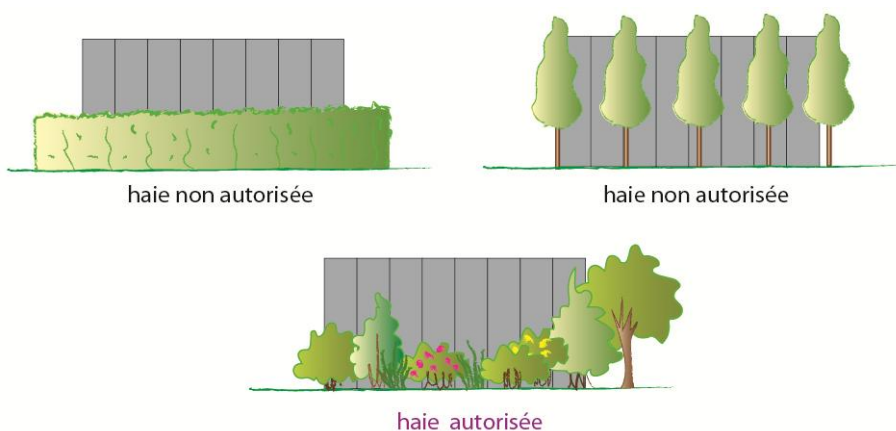
11.5.4/ aires de stockage et de stationnement

Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

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



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



Les stationnements intégrés dans la construction et qui ne sont pas en sous-sol devront être habillés par une végétalisation (murs végétalisés, stationnements en toiture avec végétalisation par pergolas par exemple).

Intégration des stationnements dans les constructions à usage commercial :

Les places de stationnement intégrées à la construction seront réalisées en sous-sol sauf disposition contraire du PPRI ;

Dans ce cas, les places de stationnement intégrées à la construction, seront disposées dans le volume de la construction à usage commercial :

- Soit au niveau des planchers de la construction si celle-ci comporte plusieurs niveaux de planchers
- Soit en toiture,

Dans les deux cas un traitement architectural et paysager devra permettre de limiter la perception des véhicules depuis l'espace public : par exemple pergolas végétalisées, pergolas solaires, murs végétalisés...