

COMMUNE DE GREZIEU-LA-VARENNE

Plan Local d'Urbanisme

**Modification n°2
Approbation**

Règlement



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		p3
Article 1	Champ d'application territoriale	
Article 2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	p4
Article 3	Division du territoire en zones	p4
Article 4	Autres éléments portés sur le document graphique	p5
Article 5	Adaptations mineures	p5
Article 6	Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	p6
Article 7	Droit de préemption urbain	p6
Article 8	Risques technologiques	p6
Article 9	Éléments remarquables	p7
Article 10	Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes	p12
Article 11	Assainissement	p12
 DEFINITIONS		 p15
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		 p22
• Chapitre 1	zone Ua	p24
• Chapitre 2	zone Ub	p31
• Chapitre 3	zone Uc	p38
• Chapitre 4	zone Ue	p45
• Chapitre 5	zone Ui	p52
• Chapitre 6	zone Up	p58
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		 p65
• Chapitre 1	zone 1AU	p67
• Chapitre 2	zone 2AU	p72
• Chapitre 3	zone 3AU	p77
• Chapitre 4	zone AUa	p83
• Chapitre 5	zone AUB	p90
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		 p97
• Chapitre 1	zone A	p98
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE		 P103
• Chapitre 1	zone N	p104
 TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)		 p111

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1 (ancienne codification), conformément aux dispositions de l'article R123-9 (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 GREZIEU LA VARENNE.
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

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

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. Elles correspondent aux zones à urbaniser pouvant présenter un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme

Elles comportent les secteurs AU indicés urbanisables à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions de leur aménagement.

Zones agricoles

Zones A Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12 (ancienne codification), le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles et forestières

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. (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 L130-1 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 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.

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 des risques de glissement de terrains

Une étude de cartographie des instabilités et aptitudes à l'aménagement sur le département du Rhône a été réalisée par le CETE et la DDE du Rhône en 1989. Ce document n'a qu'une valeur indicative. Il a été reporté sur le document graphique du PLU. Cette étude a déterminé trois types de zones à risques géologiques :

- Zone à risque faible. Elle est constructible sous conditions de conception, de réalisation d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, qui correspond globalement aux zones d'aléa faible et à certains cas particuliers de zone d'aléa moyen pour les secteurs déjà construits uniquement.
- Zone à risque moyen : des études sont indispensables pour tout projet
- Zone à risque fort : elle est inconstructible

La commune de GREZIEU LA VARENNE est concernée par des zones à risque faible.

La commune est concernée par des risques d'inondation identifiés au document graphique le long de certains cours d'eau.

Un PPRI s'applique sur le territoire communal, il est annexé au PLU.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

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

Le droit de préemption de la SAFER Rhône Alpes s'applique dans les zones A.

Article 8 – Risques technologiques :

La commune de GREZIEU LA VARENNE est traversée par des canalisations de gaz qui imposent certaines protections. Les espaces potentiellement exposés au risque figurent dans le document graphique.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1.- I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)
- La réglementation anti endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT)".

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majorant retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite.

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

Article 9 – Éléments remarquables

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 GREZIEU LA VARENNE, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, et des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et les zones humides.

Pour les haies :

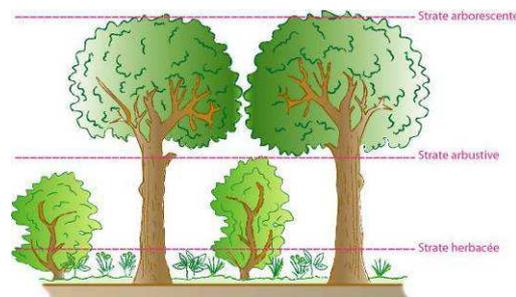
Ces continums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

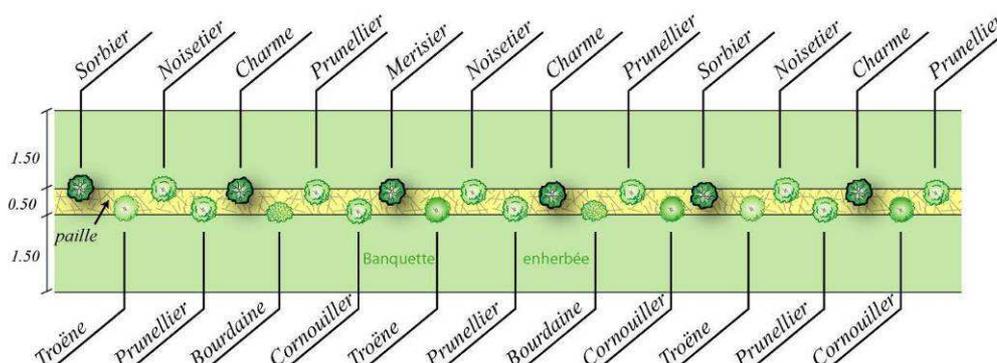
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article art L123-1 -5§7 ancienne codification (L151-19 nouvelle codification) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations 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 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 »



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



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

Pour les zones humides (L151-23 nouvelle codification)

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

Pour les arbres remarquables et les parcs (1151-19 nouvelle codification)

Faisant partie du patrimoine arboré de l'espace urbain, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. 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 impératifs techniques ou par des problèmes phytosanitaires. Dans ce cas, ils doivent être remplacés par des arbres d'essences équivalentes à l'emplacement ou à proximité de l'arbre abattu. La notion d'essences équivalentes est définie à l'article 10 ci-après.

Toute intervention sur ces éléments est soumise à une déclaration préalable.

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

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver (Cf liste ci-après)

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable.

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 (ou aîtres) ne doivent pas être fermées.

N°	SITUATION	NATURE
1	"CORLEVET"	PONT ROMAIN
2	RUE DE LA MORELIERE	VIEUX PUIT
3	"L'ARDELIER"	PILE DE PONT
4	"MOULIN VIEUX"	ROUE ANCIEN MOULIN
5	" LE REVET"	PASSERELLE
6	" LA GARDE"	ENSEMBLE DE GRANGES
7	" LA RIVIERE"	PONT DE LA GARDE
8	"CHAMBARNY"	CROIX DES CORNURES
9	RUE DES ATTIGNIES	CROIX DES ATTIGNIES
10	CHEMIN DES BROSSES	CROIX DES BROSSES
11	CHEMIN DU BOIS BROUILLAT	CROIX DU BOIS BROUILLAT
12	RUE DE LA ROSERAIE	TOITURE DOMAINE DE LA PLACE
13	RUE DES ATTIGNIES	VIEUX PUIITS
14	RUE DES ATTIGNIES	PORTAIL
15	RUE DES ATTIGNIES	PORTAIL
16	RUE DES ATTIGNIES	PORTAIL
17	LA BARGE (CHÂTEAU)	ECUSSON
18	GRAND RUE	PORCHE
19	GRAND RUE	PORCHE
20	GRAND RUE	PORCHE
21	GRAND RUE	PORCHE
22	RUE DES ENTREPOTS	ESCALIER
23	RUE DES ENTREPOTS	PORCHE
24	CHEMIN DE RONDE	CROIX DU CHEMIN DE RONDE
25	RUE DE L'ARTISANAT	PIGEONNIER
26	RUE FINALE EN EMILIE	PORTAIL



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26

Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes pour les parcs et végétaux identifiés au titre de l'article L151-19 (nouvelle codification)

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.

Article 11 – Assainissement

Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du service d'assainissement du syndicat intercommunal de la haute vallée de l'Yzeron (SIAVHY) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (Assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

a) Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction, en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAVHY doivent être respectées ; Le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement des eaux usées est notamment interdit.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au SIAVHY. Le service déterminera en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement les modalités de raccordement seront jointes à toute demande d'urbanisme.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire

Eaux usées non domestiques - Eaux industrielles

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L. 1331-10 du code de la sante Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestique dont celle des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L. 1331.10. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Pour les zones concernées par l'assainissement non collectif :

En zone d'assainissement non collectif une installation d'assainissement non collectif peut être autorisée à condition que ses caractéristiques techniques et son dimensionnement soient adaptés à la nature hydrogéologique et à la topographique du terrain concerné ainsi qu'aux prescriptions de la législation et de la réglementions en vigueur (lois sur l'eau, arrêtés du 07septembre 2009, DTU64.1, zonage d'assainissement de la commune...).

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas représenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Le règlement d'assainissement non collectif doit être respecté.

Conformément à l'article R. 431-16 c) du Code de l'Urbanisme, le dossier d'urbanisme nécessitant la réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif devra comprendre le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales. Aussi, ce document devra être sollicité auprès du SIAHVY en amont du dépôt de la demande d'urbanisme.

Pour tout projet de piscine ou d'aménagement de construction, l'attestation de conformité est notamment conditionnée à la mise en conformité de l'installation non collectif existante dont le diagnostic et contrôle de bon fonctionnement serait non conforme.

Lors de la vérification de la bonne exécution des ouvrages, le constructeur est également tenu d'avertir le SPANC et donc le SIAVHY de l'exécution des travaux, afin d'en contrôler la conformité avant remblaiement.

NB : Les zones U du PLU sont en assainissement collectif. Une installation d'assainissement non collectif est seulement autorisée dans les zones d'assainissement non collectif définies par le zonage d'assainissement.

b) eaux pluviales :

Voir prescriptions du zonage d'eaux pluviales en annexe du PLU

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitation doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle.

Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé, après consultation de la commune de Grézieu La Varenne ou du département du Rhône, gestionnaire du réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être notamment adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisant ; une étude spécifique est alors nécessaire.

En cas de rejet vers un collecteur, l'ensemble du dispositif de rétention et de régulation doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement. 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.**

De plus :

Il convient notamment de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée ou trottoir) n'est pas accepté ;

Dans les secteurs soumis à glissement de terrain, les eaux pluviales et les eaux récupérées de drainage seront rejetées de manière adaptée au milieu récepteur sans occasionner de contraintes supplémentaires (déstabilisation des terrains situés en aval, accroissement de l'érosion dans les exutoires naturels). À défaut de réseau d'eaux usées, les eaux usées seront traitées par une installation d'assainissement autonome étanchéifiée avec rejet des eaux usées traitées vers un exutoire superficiel pour ne pas déstabiliser les sols

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, etc. 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 (ancienne codification) 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 L111-1 et L111-2 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 défrichage, 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 de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface.

Construction nouvelle

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle

Constructions à usage d'activité économique

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

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- de stationnement

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 d'intérêt collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, touristiques...) 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 Réservé :

- **Article L 123-1- 5 (8°) du Code de l'Urbanisme (ancienne codification) :**

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 (ancienne 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) 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.

Ensemble d'habitations :

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

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, meuliers, etc.).

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.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 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 (ancienne codification).

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 du Code de l'urbanisme (ancienne codification) :

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

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

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 démolé 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.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Servitude au titre de l'article L123-2 (ancienne 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 (16°) du code de l'urbanisme (ancienne 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 (ancienne codification) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Stationnement de caravanes :

R421-19 (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) (ancienne codification) 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 plateforme. 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.

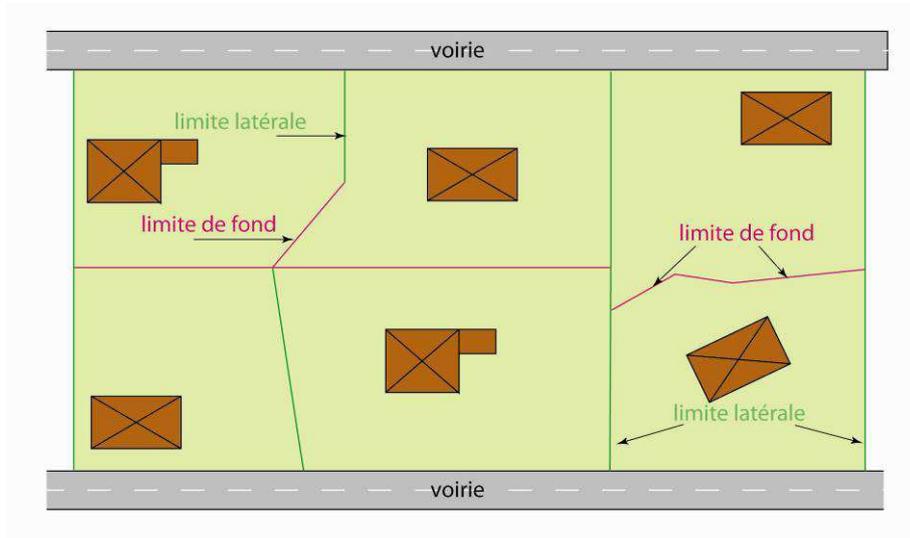
ZAC

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

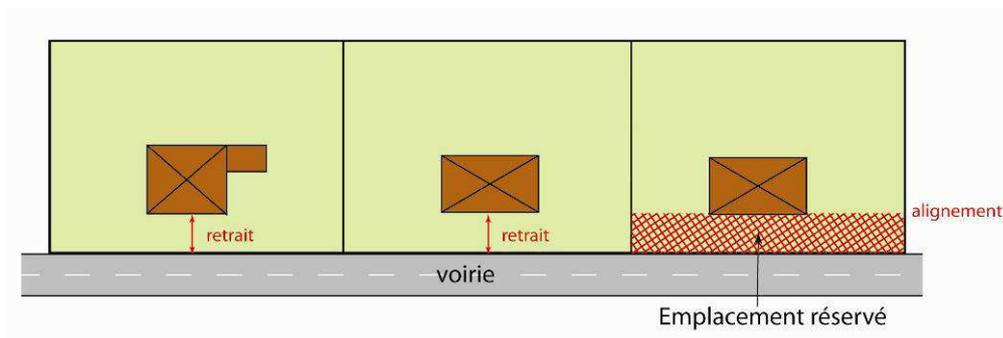
Illustration des notions de limites et de retraits

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



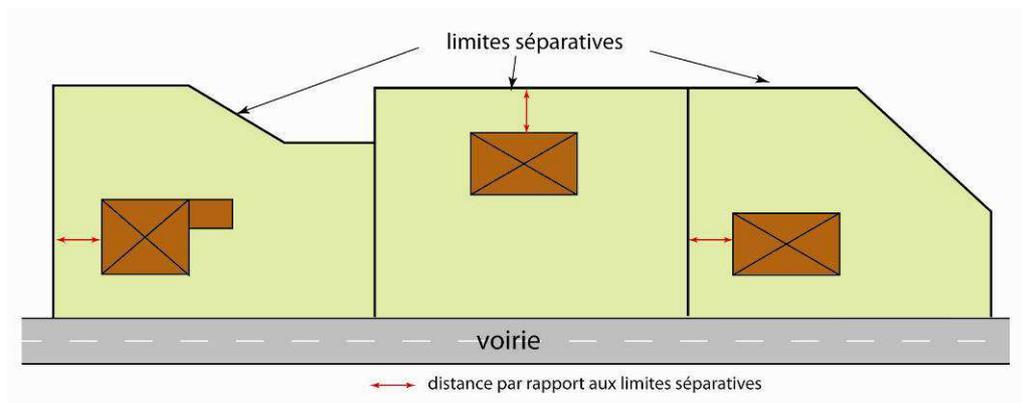
Le retrait par rapport aux voies (articles 6)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris Rappel : les débords de toit sont limités à l'article 11).



Le retrait par rapport aux limites séparatives (articles 7)

Le retrait est mesuré horizontalement à partir de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (les débords de toit sont compris. Rappel : les débords de toit sont limités à l'article 11).



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 :

- La zone Ua : à vocation centrale
- La zone Ub : à vocation centrale de densification
- La zone Uc : à vocation de première périphérie
- La zone Ue : zone réservée aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés,
- La zone Ui : zone réservée aux activités économiques,
- La zone Up : zone urbaine correspondant aux ensembles d'intérêt patrimonial

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à l'urbanisation traditionnelle ancienne du bourg. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, services) et aux activités artisanales. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.

Elle comporte des secteurs « d'alignements d'activités » au titre de l'article R151-37-4 (nouvelle codification) dans lesquels les rez-de-chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - 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 2,
 - d'activité industrielle,
 - de commerces, activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 – En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » au titre de l'article R151-37-4 (nouvelle codification), la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 80 % des surfaces du Rez de Chaussée. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, de commerce, de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ; cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs identifiés comme « alignements d'activités ».
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

Rappel : La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Ces dispositions s'appliquent aussi aux permis groupés.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) 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. 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.

2) 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. L'aménagement des accès devra être soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

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

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération à partir de 3 logements devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

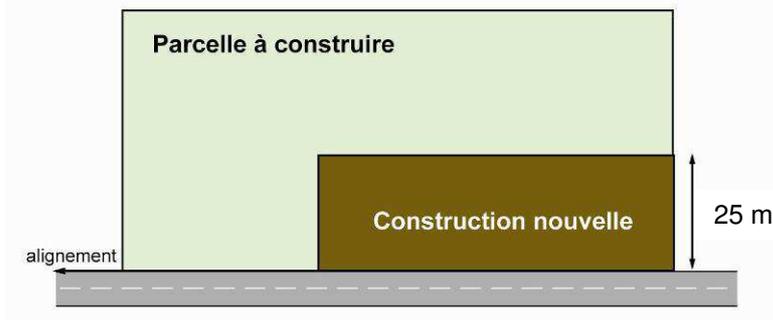
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

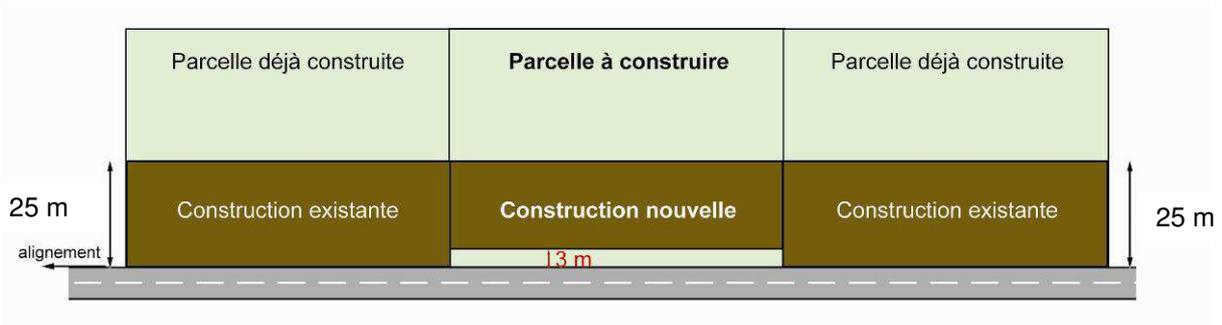
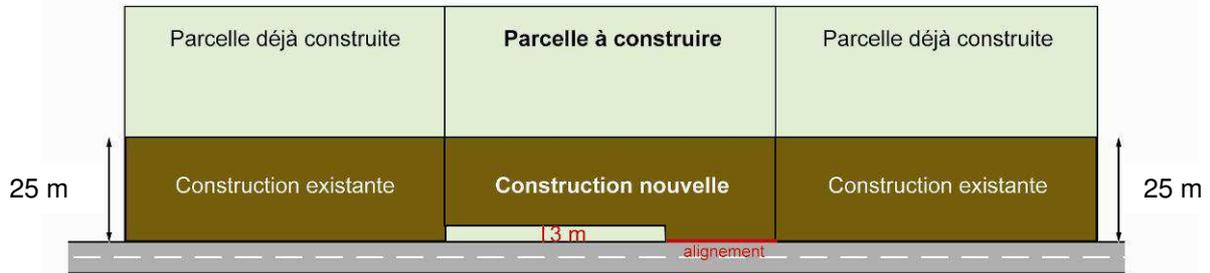
Non règlementé.

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

Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,

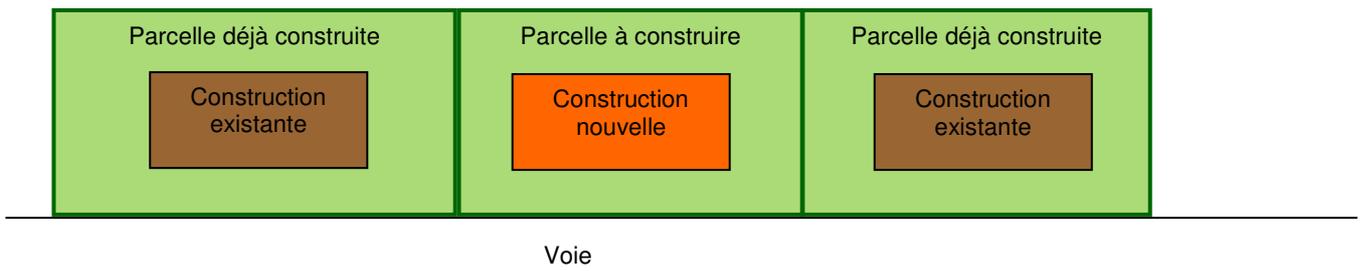


Toutefois une implantation avec un retrait de la façade sur rue compris entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.).



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

Dans les secteurs où les constructions avoisinantes sont implantées avec un retrait de façade sur rue plus important, un retrait supérieur à 3 m peut être admis uniquement pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie. La construction devra avoir le même alignement qu'une des constructions limitrophes sur voie.



Au-delà d'une bande de 25 m à compter de l'alignement de la voie : l'implantation est régie par l'article 7

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

1- Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions donnant sur la rue doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

2- Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 9m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 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 tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Les constructions réalisées à cheval sur cette limite devront dans la partie située dans la bande des 25m s'implanter conformément au point 1 et dans la bande au-delà des 25 m s'implanter conformément au point 2.

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 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, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. La hauteur devra être en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes adjacentes ;
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes) ;
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale de 12 m, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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.

Il est exigé :

- Pour les logements neufs et les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée (ou visiteurs) pour 4 logements. Ces places seront localisées en surface.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour 4 logements.

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

- 1) Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence équivalente (Cf. article 11 des dispositions générales).
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 4) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.
- 5) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale de densification.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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 caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - 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 2,
 - d'activité industrielle,
 - de commerces, activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 – En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » au titre de l'article R151-37-4 (nouvelle codification) la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 80 % des surfaces du rez-de-chaussée. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

Sont admises sous conditions :

Rappel : La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Ces dispositions s'appliquent aussi aux permis groupés.

Dans la zone Ub :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, de commerce, de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ; cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs identifiés comme « alignements d'activités ».
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public

Dans le secteur Uba :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage de commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ; cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs identifiés comme « alignements d'activités ».
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

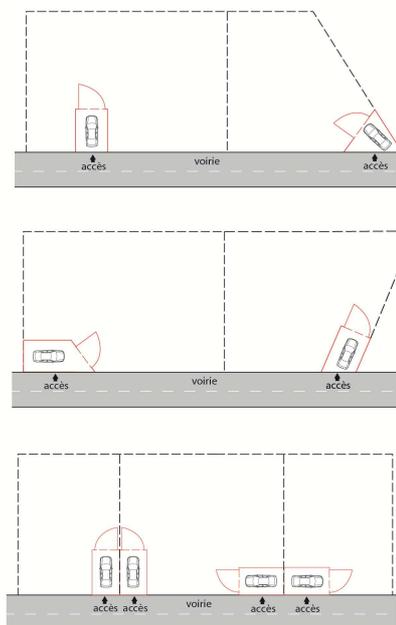
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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. 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.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions (à partir de 2 logements) sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

Illustrations de quelques uns des accès possibles



VOIRIE :

- 1) 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.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

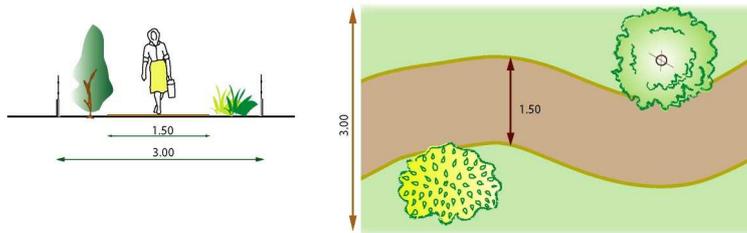
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire ;
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce

collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.

- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.

Il est exigé :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération à partir de 3 logements devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

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 : Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 9m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 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 tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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.

Il est exigé :

- Pour les logements neufs et les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée (ou visiteurs) pour 4 logements Ces places seront localisées en surface.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour 4 logements.
- Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

Dans le secteur Ub :

- 1) Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération, dont la moitié au moins devra être en pleine terre. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités (bureaux, artisanat, hôtels, industries) devra être planté à hauteur de 15% de sa surface dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière 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...).
- 5) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.
- 6) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.
- 7) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante pavillonnaire.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

La zone Uc est soumise dans son intégralité (y compris les sous-secteurs) à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone Uc est partiellement concernée par des risques géologiques et des risques d'inondation

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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 caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole,
- 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 2,
- d'activité industrielle,
- de commerces,
- d'activités artisanales et de bureaux, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

Rappel : La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Ces dispositions s'appliquent aussi aux permis groupés.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

Rappel : dans les secteurs exposés aux risques d'inondation : aucune construction nouvelle n'est autorisée.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uc 3 - Accès et voirie

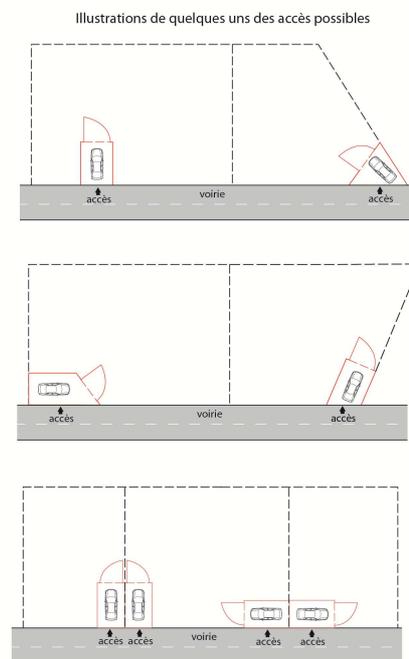
ACCES :

1) 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. 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.

2) 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.

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

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



VOIRIE :

1) 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.

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

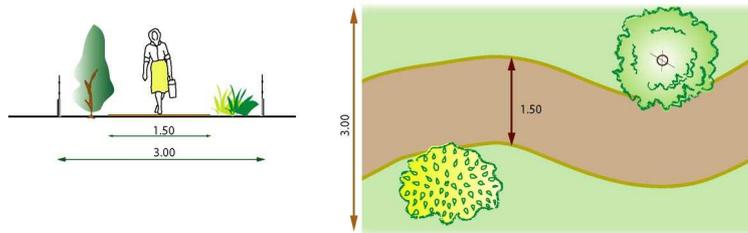
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire ;
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce

collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.

- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.

Il est exigé :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

De plus ce coefficient est assorti d'une obligation d'un minimum de 200m² de surface de pleine terre par opération de construction.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération à partir de 3 logements devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- 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 tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ;
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes) ;
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant ;
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante ;

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.

Il est exigé :

- Pour les logements neufs et les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée (ou visiteurs) pour 4 logements. Ces places seront localisées en surface.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour 4 logements.

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

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

- 1) Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale du tènement de l'opération, dont la moitié au moins devra être en pleine terre. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

4) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités (bureaux, artisanat, hôtels, industries) devra être planté à hauteur de 20% de sa surface dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière 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...).

5) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 20% de surfaces plantées.

6) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

7) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif qu'ils soient publics ou privés.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2,
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau,
 - d'hôtel,
 - d'habitation sauf celles autorisées à l'article Ue2,
 - d'annexes à l'habitation.
- 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.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

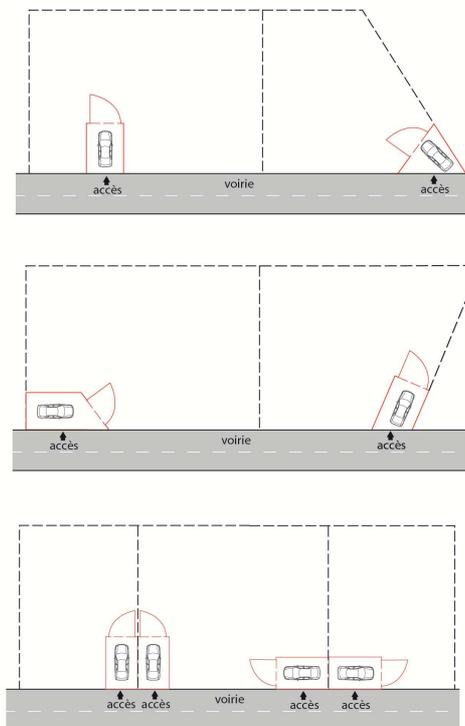
Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les locaux accessoires aux équipements d'intérêt collectif (bureaux, piscines, surface de vente nécessaires aux équipements d'intérêt collectif...) s'ils sont liés aux équipements autorisés dans la zone,
- Les habitations si elles sont liées aux équipements autorisés dans la zone, dans la limite d'une habitation de 120 m² de surface de plancher maximum par zone Ue.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**Article Ue 3 - Accès et voirie****ACCES :**

- 1) 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. 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.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

Illustrations de quelques uns des accès possibles

**VOIRIE :**

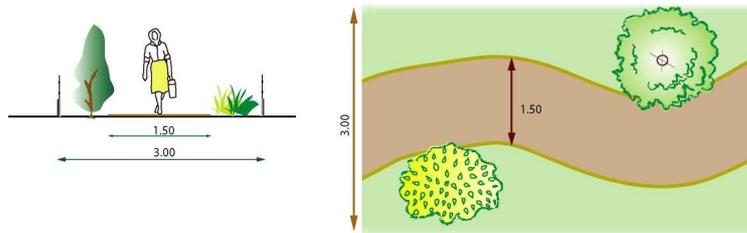
- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
 - 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 9m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 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 tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 m.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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 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. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

- 1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 15% de sa surface dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière 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...) La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins seront comptés dans les 15% de surfaces plantées.
- 5) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.
- 6) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

Elle comporte un secteur Uic interdisant les activités commerciales nouvelles

La zone Uic est partiellement concernée par des risques géologiques et des risques d'inondation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ui

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

2) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation et leur extension,
- d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- de commerce sauf ceux autorisés à l'article 2.

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.

Dans le secteur Uic

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

2 - Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation et leur extension,
- d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- de commerce (toute construction nouvelle à usage de commerce et toute extension des surfaces de vente et des locaux accessoires aux surfaces de vente existants sont interdites).
- d'entrepôt.

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 - Dans les secteurs exposés aux risques d'inondation : aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la zone Ui

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel et un caractère de service à la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières, et des activités soumises à la réglementation SEVESO.
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.
- Les activités commerciales dans la limite de 150 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles soient liées à l'activité artisanale ou industrielle existante (par exemple showroom.)

Dans la zone Uic

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel et un caractère de service à la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières, et des activités soumises à la réglementation SEVESO.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) 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. 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.

2) 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.

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

VOIRIE :

1) 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 collecte des ordures ménagères.

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3) La largeur minimale de la plateforme sera de 6,5 m, elle comprendra une chaussée d'une largeur minimale de 5 m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée d'une largeur minimale de 1,5m).

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 12)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Toute opération devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures ;
- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui avec les zones agricoles, naturelles ou d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

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 maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m au faitage de toiture,
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives.

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

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

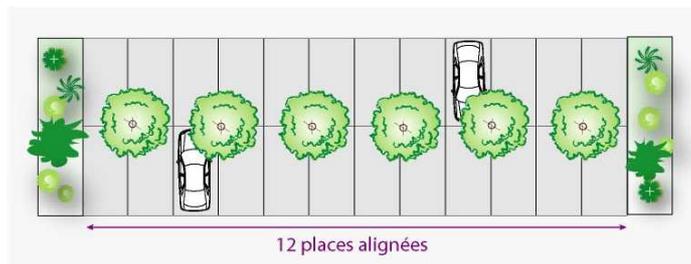
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

1) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% du tènement de la construction dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Ces plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades végétalisées ou toitures végétalisées : dans ce cas 20 m² de toitures végétalisées ou de façades végétalisées équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison 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.



3) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée

4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

6) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

7) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.

8) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

9) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant aux constructions et aux parcs d'intérêt patrimonial intégrés dans l'enveloppe urbaine.

La zone Up est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification): à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs, 35% au minimum du nombre de logements 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts,
 - de commerce,
 - d'activités artisanales,
 - d'activités industrielles,
 - d'hôtels sauf celles autorisée à l'article 2,
 - de bureau, sauf celles autorisée à l'article 2,
 - d'habitation, sauf celles autorisée à l'article 2,
 - d'annexes à l'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- 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.

Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

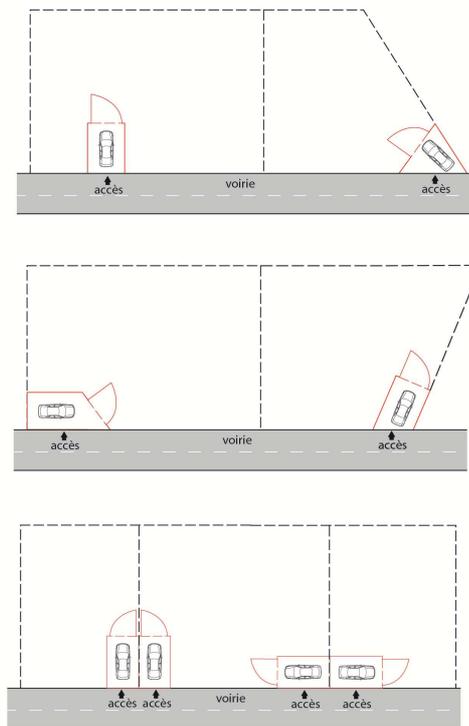
- 1- Les occupations suivantes par changement de destinations sont admises si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant et sans limitation de surface de plancher:
 - les habitations
 - les bureaux,
 - les hôtels,
 - les équipements d'intérêt collectif qu'ils soient publics ou privés,
- 2- Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises sous réserve de ne pas nécessiter l'abattage d'arbres remarquables :
 - les annexes à l'habitation,
 - les piscines,
 - les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension),
 - les extensions des autres constructions dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale (existant + extension), et sous réserve qu'elles aient avant travaux au minimum 60 m² d'emprise au sol,
 - les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces,
 - la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction.

La zone Up est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs, 35% au minimum du nombre de logements 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**Article Up 3 - Accès et voirie****ACCES :**

- 1) 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. 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.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions (à partir de 2 logements) sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

Illustrations de quelques uns des accès possibles

**VOIRIE :**

- 1) 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.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

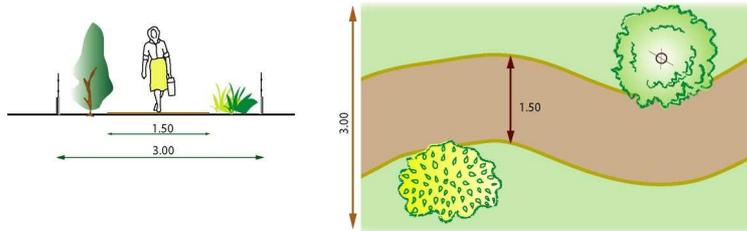
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Up 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

En zone d'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération à partir de 3 logements devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures ;
- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 9m ;
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 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 tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m ;
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

Non réglementé.

Article Up 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+2+combles et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ;
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes) ;
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant ;
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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 Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- Pour les logements : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement ;
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement ;
- Il est exigé 1 place banalisée (ou visiteurs) pour 4 logements ;
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour 4 logements ;
- Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

- 1) Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération dont la moitié au moins devra être en pleine terre. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités (bureaux, artisanat, hôtels, industries) devra être planté à hauteur de 15% de sa surface dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière 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...).
- 5) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.
- 6) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.
- 7) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- La zone 1AU, non ouverte à l'urbanisation réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux activités non commerciales,
- La zone 2AU non ouverte à l'urbanisation à dominante d'activités économiques,
- La zone 3AU non ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat,
- La zone AUa ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat.
- La zone AUb ouverte à l'urbanisation dans laquelle la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée.

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

La zone 1AU est réservée aux équipements d'intérêt collectifs et aux activités économiques (bureaux, artisanat) non commerciales

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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. 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.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

1) 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.

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

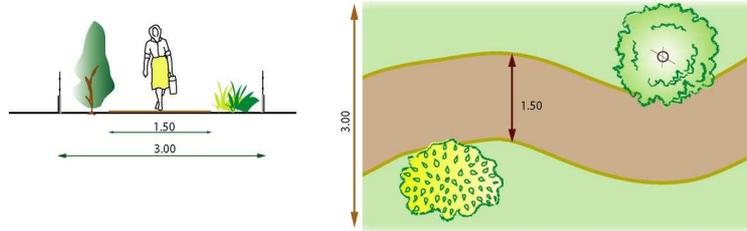
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements 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 et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire ;
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.
- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.

Il est exigé :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures ;
- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 9m ;
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 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 tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 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 constructions à usage d'équipement public.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ;
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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 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. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

- 1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 15% de sa surface dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...). Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 4) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins seront comptés dans les 15% de surfaces plantées.
- 5) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.
- 6) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ouverte à l'urbanisation à dominante d'activités économiques, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une modification du plan local d'urbanisme

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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,

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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. 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.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

- 1) 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 collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) La largeur minimale de la plateforme sera de 6,5 m, elle comprendra une chaussée d'une largeur minimale de 5 m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée d'une largeur minimale de 1,5m).

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire ;
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.
- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.

Il est exigé :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Toute opération devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

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

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+2 et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ;
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives.

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

Article 2AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AU 12 - Stationnement

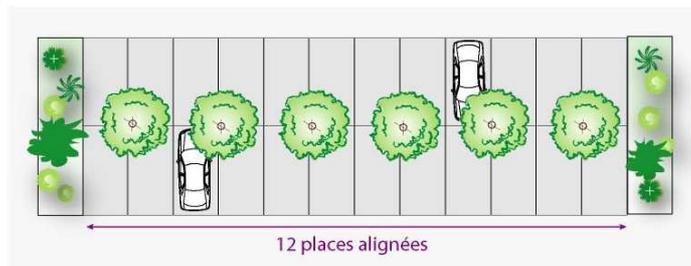
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article 2AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% du tènement de la construction dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Ces plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades végétalisées ou toitures végétalisées : dans ce cas 20 m² de toitures végétalisées ou de façades végétalisées équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison 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.



3) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.

4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

6) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

7) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.

8) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

9) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme

A vocation principale d'habitat elle pourra accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

La zone 3AU est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**Article 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

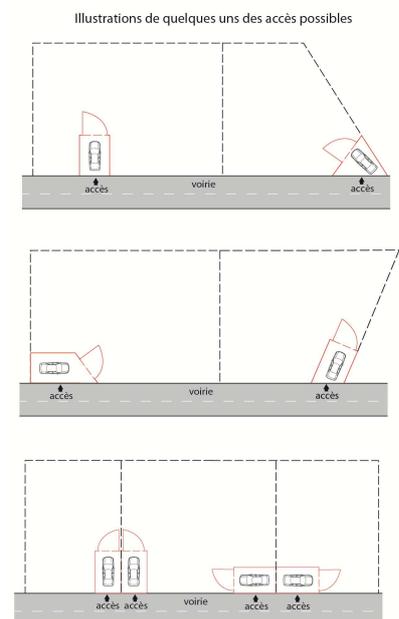
Sont admis sous conditions :

- 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,

Rappel : La zone 3AU est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Ces dispositions s'appliquent aussi aux permis groupés.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**Article 3AU 3 - Accès et voirie****ACCES :**

- 1) 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. 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.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



VOIRIE :

1) 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.

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

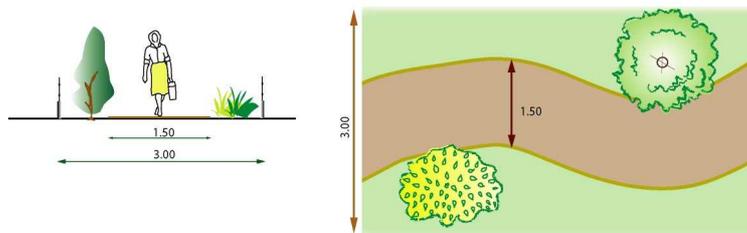
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire ;
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.
- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.

Il est exigé :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisées à 50% de leur surface
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisées à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération à partir de 3 logements devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 9m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 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 tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 3AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 3AU 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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 3AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 3AU 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- Pour les logements neufs et les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée (ou visiteurs) pour 4 logements.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour 4 logements.
- Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article 3AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération dont la moitié au moins devra être en pleine terre. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités (bureaux, artisanat, hôtels, industries) devra être planté à hauteur de 20% de sa surface dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière 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...).
- 5) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 20% de surfaces plantées.
- 6) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.
- 7) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

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

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

La zone AUa comporte plusieurs secteurs dénommés :

AUa 1 : « giratoire de Marcy »

AUa 2 : « Sud salle de sport »

AUa 3 : « Chaudanne »

La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, si elles se réalisent en une seule opération d'ensemble.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher;
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public

Rappel : La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Ces dispositions s'appliquent aussi aux permis groupés.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**Article AUa 3 - Accès et voirie****ACCES :**

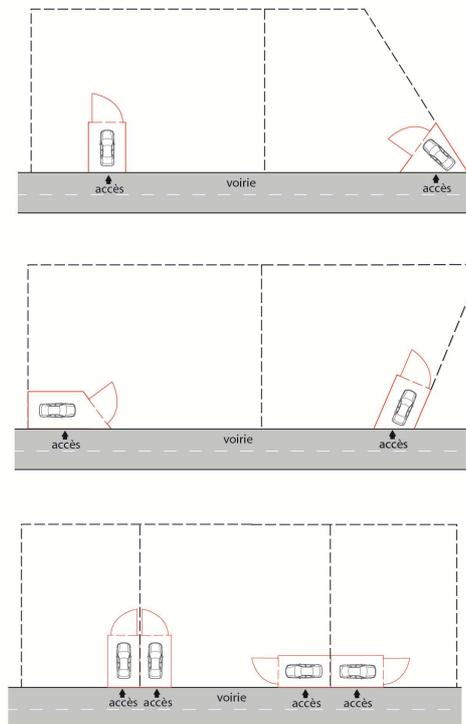
1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) 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.

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

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

Illustrations de quelques uns des accès possibles

**VOIRIE :**

1) 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.

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

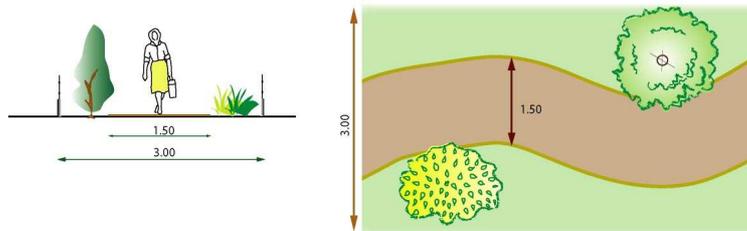
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire ;
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.
- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.

Il est exigé :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération à partir de 3 logements devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 9m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 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 tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses et devra se conformer aux hauteurs plus restrictives définies dans les orientations d'aménagement dans les secteurs AUa1, AUa2 ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 2 niveaux (R+1) et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses dans les secteurs AUa3 ;
- De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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.

Il est exigé :

- Pour les logements neufs et les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée (ou visiteurs) pour 4 logements.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour 4 logements.
- Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

- 1) Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération dont la moitié au moins devra être en pleine terre. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités (bureaux, artisanat, hôtels, industries) devra être planté à hauteur de 20% de sa surface dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière 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...).
- 5) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 20% de surfaces plantées.
- 6) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.
- 7) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

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

La délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée.

La zone AUb est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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 caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - 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 2,
 - d'activité industrielle,
 - de commerces, activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En l'absence des réseaux et infrastructures suffisants en périphérie immédiate de la zone, sont admises :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes.
- L'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant à la date d'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU).
- Les annexes limitées à 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

En dehors de ces occupations, la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée. Avec la réalisation des équipements publics et infrastructures, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1,

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public

Rappel : La zone AUb est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% 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 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Ces dispositions s'appliquent aussi aux permis groupés.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**Article AUb 3 - Accès et voirie****ACCES :**

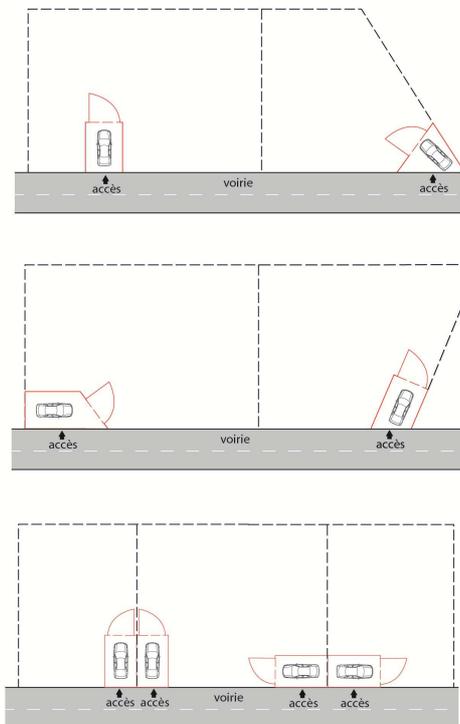
1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) 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.

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

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

Illustrations de quelques uns des accès possibles

**VOIRIE :**

1) 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.

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

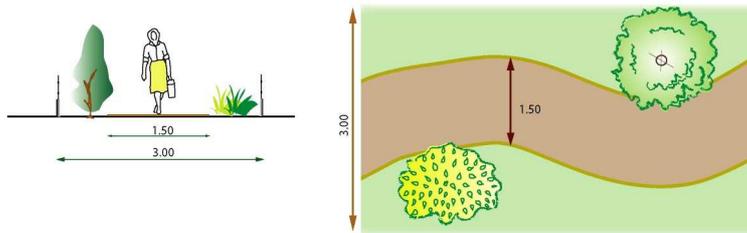
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Aub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire ;
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.
- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voirie, trottoir, ...) est interdit.

Il est exigé :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface ;
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface ;
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface) ;
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

Toute opération à partir de 3 logements devra comporter un fourreau pour le passage des réseaux numériques.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures ;
- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- **Dans toutes les zones AUb, sauf les zones AUb des secteurs Benoît Launay et des Pierres Blanches :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 9m. La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) ;

- **Dans les zones AUb des secteurs Benoît Launay et des Pierres Blanches**

La hauteur sur limite séparative est limitée à 4m mesurés au point le plus haut de la construction sur la limite séparative.

- **Dans l'ensembles des zones AUb ,**

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m ;

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

Non réglementé

Article AUb 9 - Emprise au sol

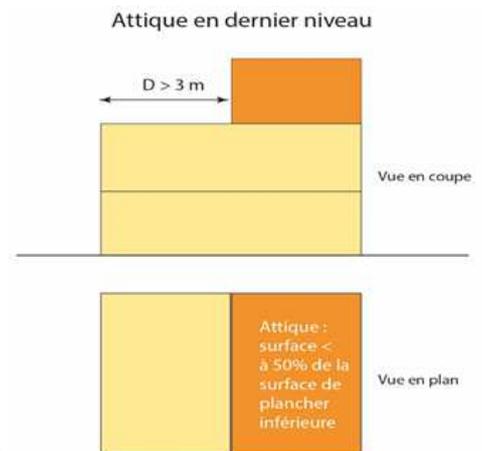
Non réglementé

Article AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans toutes les zones AUb sauf celles du secteur Benoit Launay et celles du secteur Pierres Blanches, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. Il est imposé que le dernier niveau du R+2 soit en attique de la façon suivante :

- Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur ;
- Un retrait minimal de 3 m de la façade est exigé.

Les hauteurs des constructions devront se conformer aux hauteurs plus restrictives définies dans certains secteurs des orientations d'aménagement.



- Dans les zones AUb du secteur Benoit Launay, et du secteur des Pierres Blanches, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 2 niveaux R+1 et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.
- De plus dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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.

Il est exigé :

- Pour les logements neufs et les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée (ou visiteurs) extérieure pour 4 logements.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour 4 logements.
- Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

1) Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).

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

3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération dont la moitié au moins devra être en pleine terre. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

4) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités (bureaux, artisanat, hôtels, industries) devra être planté à hauteur de 20% de sa surface dont la moitié au moins devra être en pleine terre. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière 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...).

5) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 20% de surfaces plantées.

6) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

7) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

De plus les orientations d'aménagement et de programmation définissent et localisent des espaces plantés à aménager.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- Un secteur Ap de zone agricole inconstructible de protection du paysage
- Un secteur Ae mis en place au titre de l'article L123.1.5 §14 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

La zone A est partiellement concernée par des risques géologiques et des risques d'inondation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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 exposés aux risques d'inondation et aux risques géologiques : aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la zone 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 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole ;
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation ;
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. 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 affouillements ou exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions et aux ouvrages autorisées dans la zone. Les déblais, remblais et dépôts de terre sont interdits.

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 déblais, remblais et dépôts de terre sont interdits.

Dans les secteurs Ae 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 200 m² de surface de plancher (existant + extension). Et qu'elle reste en deçà du doublement de la surface de plancher existante telle qu'elle 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 200 m² de surface de plancher avec la surface existante et 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 abris pour animaux non liés à une exploitation agricole, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 3 m de hauteur, et sous réserve d'être réalisés en bois.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les déblais, remblais et dépôts de terre sont interdits.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

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.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau:

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

En zone d'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

En zone d'assainissement non collectif une installation d'assainissement non collectif peut être autorisée à condition que ses caractéristiques techniques et son dimensionnement soient adaptés à la nature hydrogéologique et à la topographique du terrain concerné ainsi qu'aux prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas représenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Le règlement d'assainissement non collectif doit être respecté.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (voie, trottoir...) est interdit.
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.
- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale .

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

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

- Le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin)
- Les abris pour animaux parkés seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 2 mètres

Article A 9 - Emprise au sol

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

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction au faîtage ne doit pas excéder :

- 10 m pour les constructions à usage agricole (hors silos)
- 3.50 m pour les constructions à usage d'annexe.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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 doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. (Cf. article 11 des dispositions générales).
- 2) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 3) 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.
- 4) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 5) Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

La zone comporte plusieurs secteurs :

- le secteur N de protection des grandes entités naturelles
- le secteur Ni, secteur naturel inaltérable correspondant à la prairie du Tupinier
- le secteur Np correspondant aux ensembles d'intérêt patrimonial
- le secteur Nj : correspondant à des secteurs de jardins partagés
- le secteur Nt correspondant à un secteur d'accueil d'équipements touristiques
- le secteur Nh mise en place au titre de l'article L123.1.5§14 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.

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

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

De plus il est rappelé que la zone Ni est une zone naturelle où sont notamment interdites toutes les occupations, installations, constructions et utilisations, et aménagements pouvant détruire les milieux naturels présents comme par exemple : les ouvrages, voiries, infrastructures, installations, affouillements et exhaussements, dépôts, remblais déblais, et toute imperméabilisation du sol.

Rappel : dans les secteurs exposés aux risques d'inondation et aux risques géologiques : aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1 Dans les secteurs N

- 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 ou exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension et qu'elle reste en deçà du doublement de la surface de plancher existante telle qu'elle existe au moment de l'approbation du PLU.
 - Les changements de destination pour création de logement dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans la limite de 200 m² de surface de plancher et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.
 - Le changement de destination pour des activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, sans limitation de surface de plancher et dans le volume bâti existant sans modification du volume.
- Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 3.50 m de hauteur et de 30 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et si elles sont localisées à une distance de moins de 30 m de la construction principale
- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale ;

2 Dans les secteurs Nh

- 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.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements ou exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

- 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 à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
 - Les changements de destination pour création de logement dans le volume bâti existant et sans modification de volume.
- Les annexes dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement,
- Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation;
- L'extension des activités existantes dans la limite de 300 m² d'emprise au sol totale (existant + extension)

3- Dans le secteur Ni

Seuls sont autorisés les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, 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 et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'équilibre écologique de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

4- Dans le secteur Np

1- Si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant et sans limitation de surface de plancher :

- Les habitations,
- Les activités de services, de bureaux ou commerciales,
- Les hôtels,
- Les équipements d'intérêt collectif

2- Hors du volume bâti existant si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables

- Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et dans la limite de 30m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement, et si elles sont à proximité immédiate de l'habitation existante et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone si elles ne sont pas visibles du domaine public et s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces.
- Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, 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 affouillements ou exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5- Dans le secteur Nj

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

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

6- Dans le secteur Nt

Les équipements publics nécessaires à l'accueil touristique sans hébergement et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements ou exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

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.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement (Cf. dispositions générales article 11)

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

En zone d'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

En zone d'assainissement non collectif une installation d'assainissement non collectif peut être autorisée à condition que ses caractéristiques techniques et son dimensionnement soient adaptés à la nature hydrogéologique et à la topographique du terrain concerné ainsi qu'aux prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas représenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Le règlement d'assainissement non collectif doit être respecté.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations doivent obligatoirement être de type séparatif. Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU. Le rejet doit être régulé et adapté au milieu récepteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération :

- En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Les dimensionnements doivent être suffisants une étude technique est nécessaire
- Le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (rue, trottoir...) est interdit.
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha.
- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Cette distance ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un retrait inférieur, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).
- Les abris pour animaux parqués seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe ;
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. La hauteur de l'extension doit être cohérente avec la construction existante. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 9 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant ;
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur voie publique et 2m entre limites séparatives sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

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. Notamment pour les changements de destination autorisés pour des activités artisanales, de service ou touristiques, devront être prévus les stationnements pour le personnel, les visiteurs et les aires de manœuvre des véhicules de livraison.

Il est exigé deux places de stationnement par logement créé

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).
- 2) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.
- 4) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 5) Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

Article 11.1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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 ...).

11.1.2/ Enduits et couleurs des façades

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

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

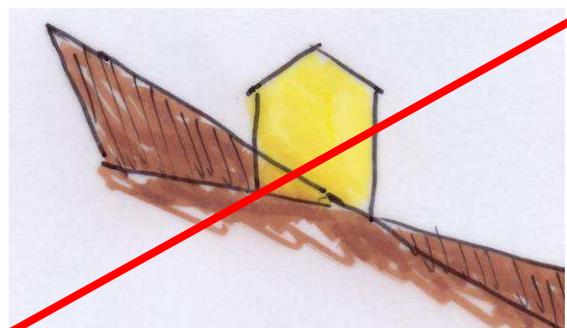
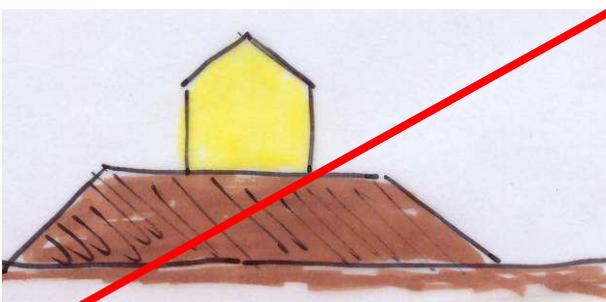
Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie.

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

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

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Mouvements de sols interdits

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%.

- 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. La pente des talus ne devra pas excéder 40%

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

11.1.4/ Clôtures

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

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible ou un système à claire voie ;
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,8 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.

Toutefois, la reconstruction à l'identique d'un mur plein, démoli dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'un permis de construire, d'une destruction accidentelle..., peut être autorisée sans que le mur reconstruit ne dépasse une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des propriétés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,6m en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture peut être portée à un maximum de 1,4m par rapport au niveau de la chaussée.

Il est rappelé que chaque zone détermine la hauteur maximale des clôtures à l'article 10.

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

- Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés dans des éléments architecturaux.

11.1.6/ Autres éléments techniques

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

Un espace clos collectif réservé aux poubelles est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public.

Article 11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves et aux constructions édifiées après 1940

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).

Les toitures avec pentes auront une pente comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. En cas de surélévation, le sens du faitage sera à l'identique du faitage existant avant la surélévation.

Les toitures terrasses doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale et seront végétalisées quand elles ne sont pas accessibles.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

11.2.2/ Débords

Les toitures avec pentes doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm, sauf en cas d'une implantation sur limite séparative, où les débords sur la propriété voisine restent interdits.

11.2.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte rouge ou rouge nuancé, à l'exclusion des tuiles mécaniques plates et de tous bardeaux.

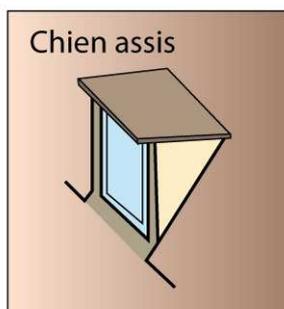
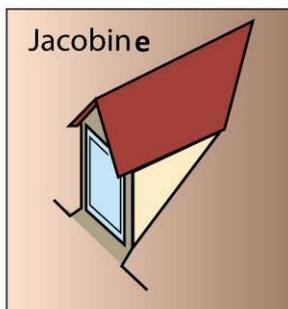
Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

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



Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture sur un plan horizontal.

11.2.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940.

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

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 génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect original devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume ou fermeture en arrière des éléments de structure ou des modénatures...).

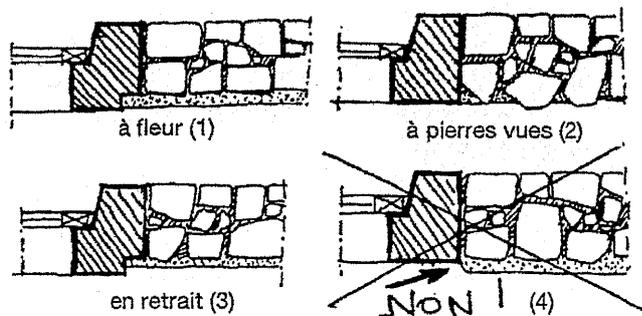
Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.

11.3.2/ Les murs

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé,
- Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des enduits ou des joints :
 - Joints épais, ils peuvent être source d'infiltration ; le mur devra alors être enduit ou beurré largement jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » (2). Cet enduit ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres
 - Joints serrés, avec des moellons équarris et réguliers, et, si la pierre n'est pas gélive, on pourra se passer d'enduit, sauf en façades fortement exposées.

Si les pierres d'angles et d'encadrement sont :

- Au nu de la maçonnerie, on optera pour l'enduit à pierres vues (2).
- Saillantes : on choisira d'enduire le mur (1 ou 3)



Source schéma: Maisons Paysannes de France.

11.3.3/ Les volets

Ils seront persiennés ou pleins sans écharpe en « Z ». Ils seront de teinte neutre. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants.

De plus des volets ouvrants sur la façade (Battants, coulissants...) sont imposés dans le cadre de réhabilitation de bâtiments anciens (*sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940*), sur les rues suivantes :

- Rue des Monts du Lyonnais de puis la rue Finale en Emilie jusqu'à la rue des Entrepôts,
- Rue Finale en Emilie depuis la rue des Monts du Lyonnais jusqu'à à la rue du Chemin de Ronde,
- Rue du chemin de ronde,
- Place Abbé Launay,
- Rue des Entrepôts,
- Rue Saint Roch,
- Grand Rue depuis la place Jasserand jusqu'à la place des Anciens Combattants,

11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 %.

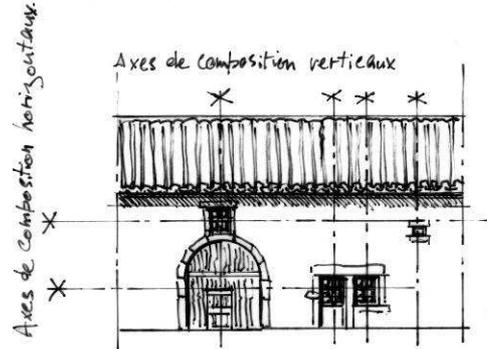
En cas de surélévation d'une construction de bâti ancien, le sens du faîtage sera à l'identique du faîtage existant avant la surélévation.

11.3.5/ Les ouvertures :

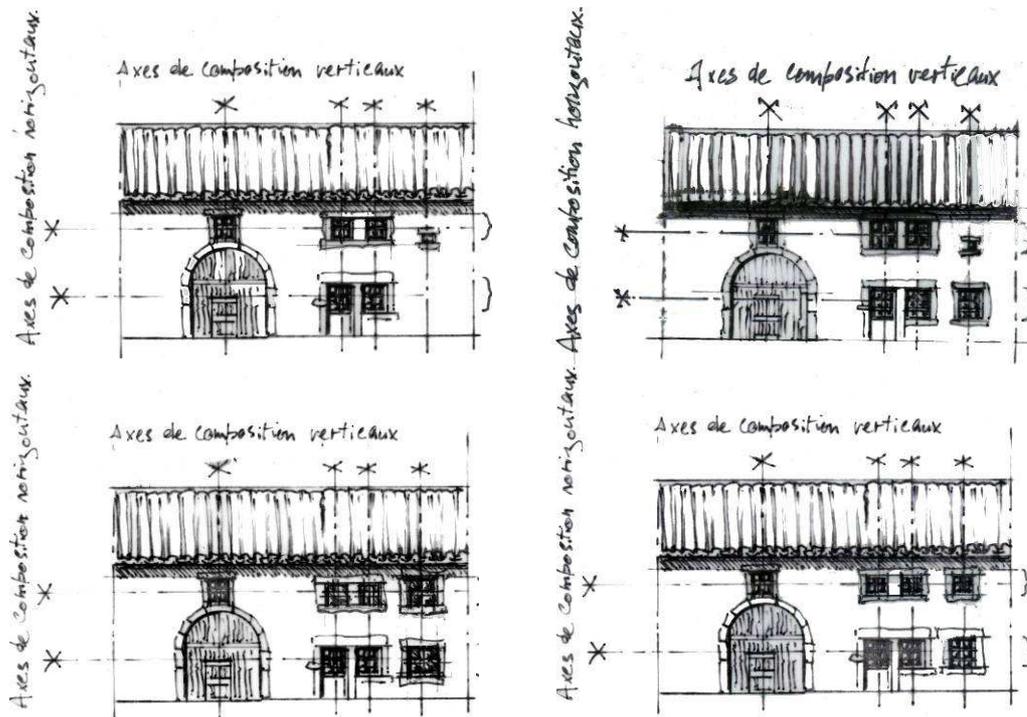
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :



11.3.6/ Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont déjà de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte)

Description :

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 25 à 45%).

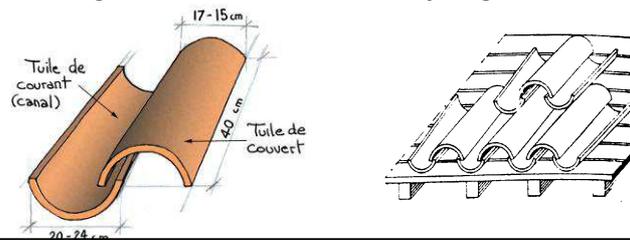
Recommandations :

Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera de préférence conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne peut être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

Il est préférable de ne pas utiliser d'éléments de zinguerie au niveau des rives, des faîtages, des noues et des arêtiers.



11.3.7/ Ouvertures dans les toitures

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

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

11.3.8/ Balcons et galeries

La création de balcons suspendue est interdite

11.3.9/ Cheminées

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

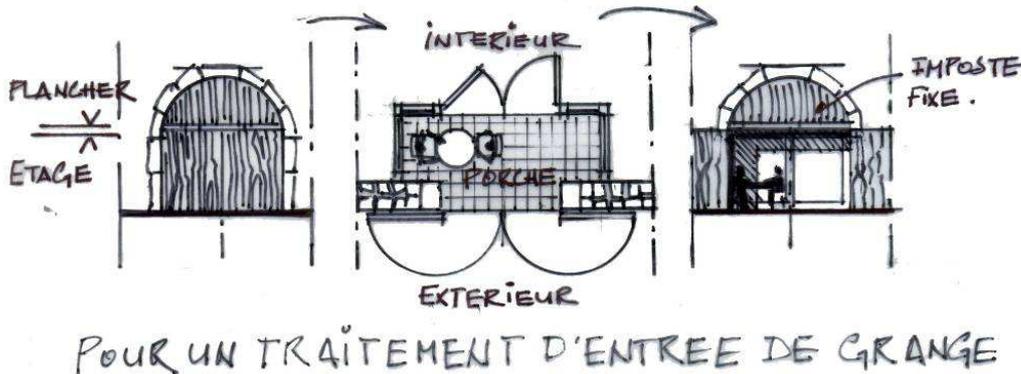
11.3.10/Le traitement des portes de granges

En cas d'intervention sur une porte de granges (lors d'un aménagement intérieur par exemple), la structure et l'aspect d'origine seront respectés.

Ainsi les ouvertures de granges ne seront pas murées. Le « vide » devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). Les menuiseries de couleur claire ou blanche sont proscrites. De même la largeur des sections des menuiseries sera fine.

La porte de grange peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

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



Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent,

De plus, les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

11.4.2/ Toitures

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

La pente des toitures ne doit pas excéder 50 % pour les toitures traditionnelles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les couleurs seront mates et en harmonie avec la façade et le site. Les couvertures métalliques respecteront la palette de couleur établie pour le commune et consultable en mairie.

11.4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette établie pour la commune et consultable en Mairie.

11.4.4/ Tunnels, châssis et serres

Les tunnels, châssis, serres seront de couleur sombre (gris, vert atténué). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité

11.5.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent,

De plus, les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

11.5.2/ Toitures

Les toitures à faible pente sont admises. Les toitures terrasses sont admises et seront végétalisées quand elles ne sont pas accessibles.

La pente des toitures ne doit pas excéder 50 % pour les toitures traditionnelles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les couleurs seront mates et en harmonie avec la façade et le site. Les couvertures métalliques respecteront la palette de couleur établie pour le commune et consultable en mairie.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture et être intégrés dans des éléments architecturaux.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

11.5.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette établie pour la commune et consultable en Mairie.

11.5.3/ Tunnels, châssis et serres

Les tunnels, châssis, serres seront de couleur sombre (gris, vert). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

11.5.4/ Abords

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

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

11.6) Constructions passives

Rappel de la définition d'une construction passive

Sont considérées comme constructions passives, les constructions dont les besoins en chauffage sont inférieurs à 15kwh par an et par m²/ et ayant une excellente étanchéité de l'enveloppe ($n_{50} \leq 0,6 \text{ h-1}$) et une consommation totale en énergie primaire (électroménager inclus) inférieure à 120kWh/m² annuels

Toutes les prescriptions de l'article 11.1 sont applicables.

11.6.1 Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant.

11.6.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

11.6.3 Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois et végétalisées sont admises.

11.6.4 Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises. La pente maximale des toitures est de 50%.