



## Commune de la Roche de Glun Modification simplifiée n°4 approuvée le 20/06/2022





<b>TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones .....	4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique .....	5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles.....	5
Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol.....	6
Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques : .....	8
Article 8 – Droit de préemption urbain : .....	9
Article 9 – Antennes .....	9
Article 10 – Protection des captages d'eau potable .....	9
DEFINITIONS.....	10
<b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>18</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	19
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....	26
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....	33
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud .....	40
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	47
Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	52
<b>TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>58</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	59
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa .....	65
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	71
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa.....	76
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi .....	82
<b>TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>88</b>
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	88
<b>TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>93</b>
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	93
<b>TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11).....</b>	<b>99</b>
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	99



## TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

**La codification utilisée est celle en vigueur au 31/12/2015.**

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Roche de Glun

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

#### **1- L'article L111-3 du code rural (règle de réciprocité) qui stipule :**

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »



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

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 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 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.

## **3 – 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 de lotir, 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 conservateur régional de l'archéologie.

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

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

### **Zones urbaines**

**Zones U** dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9) du Code de l'urbanisme.

### **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** dites zones agricoles, équipées 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 collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **Zones naturelles et forestières**

**Zones N**, dites zones naturelles et forestières, équipées 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.

## **Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- des constructions identifiées au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme et pouvant changer de destination dans la zone A.

## **Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).



## Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole sont soumis à déclaration préalable.

2) Les installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager pour ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 et suivants du Code de l'Urbanisme ou à déclaration préalable pour ceux mentionnés aux articles R421.23 à R421.25 du code de l'urbanisme.

3) Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

4) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

5) Éléments du paysage à protéger :

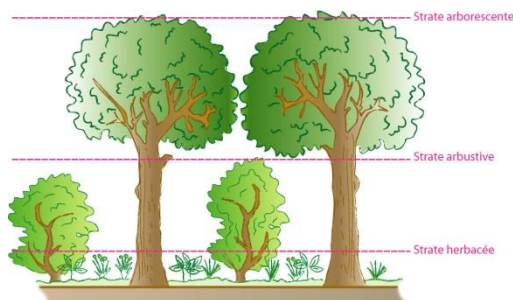
- En référence à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."
- A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 et R421.23 du Code de l'urbanisme qui impose une déclaration préalable pour tous les travaux intervenant sur un élément du paysage identifié.
- Sur la commune de LA ROCHE DE GLUN des alignements "d'éléments du paysage à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des boisements d'arbres remarquables.

### Concernant les éléments protégés à ce titre :

**En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments protégés au titre de l'article L-123-1-5 II 2, les continuités des haies et des boisements devront être reconstituées par une replantation. Elles ne devront pas être totalement détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. En cas de destruction, elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :**

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les lauriers cerise, et les conifères et plus particulièrement les thuyas et cyprès strictement proscrits) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.





Les espèces suivantes sont recommandées :

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

Certaines espèces sont sensibles à la SHARKA. Il s'agit des espèces suivantes :

Prunus sauvages ou d'ornement:

Prunus cerasifera  
Prunus domestica  
Prunus glandulosa  
Prunus japonica  
Prunus mume  
Prunus spinosa  
Prunus triloba  
Prunus blirejana  
Prunus cistena  
Prunus curdica  
Prunus holosericea  
Prunus nigra  
Prunus tomentosa

Autres prunus:

Prunus amygdalus (amandier)  
Prunus armeniaca (abricotier)  
Prunus persica (pêcher)  
Prunus brigantina  
Prunus hortulana  
Prunus salicina  
Prunus sibirica  
Prunus simonii

Certaines espèces sont sensibles au feu bactérien. Il s'agit des espèces suivantes :

Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*):

Variétés: Abbondanza, James Grieve.



Pommier à cidre (*Malus domestica* = *Malus pumila*):

Variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.

Poirier (*Pyrus communis*):

Variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet,

Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus Pyrifolia*):

Variétés: Kumoi, Nijisseiki.

Cotonéaster:

Espèces, sous-espèces ou clones: *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x. Herbsfeuer..

*Pyracantha* ou buisson ardent:

Espèces ou cultivars: *Atalantioïdes* « *Gibsi* ».

Pommier d'ornement (ou pollinisateur):

Espèces ou cultivars: Crittenden.

*Crataegus*:

- semis de *Crataegus*;
- plants de *Crataegus* issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

## **Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques :**

### **Le risque d'inondation**

La commune est couverte par un PPRI. Son règlement s'applique. Se référer aux servitudes d'utilités publiques annexées au PLU.

### **Le risque « géologique et pollution des sols ».**

Dans les secteurs concernés par la trame « risques : géologique et pollution des sols » inscrite sur le zonage, aucune construction nouvelle n'est autorisée.





## **Article 8 – Droit de préemption urbain :**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune à l'approbation du PLU par délibération du Conseil municipal ;

## **Article 9 – Antennes**

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

## **Article 10 – Protection des captages d'eau potable**

La commune de La Roche de Glun est concernée par les périmètres de protection du captage de la croix des Marais.

**Ces protections mettent en place trois périmètres :**

**Un périmètre de protection immédiate, clôturé**

**Un périmètre de protection rapprochée où sont interdits :**

- **Toute construction nouvelle**
- **les forages, puits, exploitation de carrières, ouverture ou remblaiement d'excavations à ciel ouvert,**
- **les dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, détritiques, le stockage de produits toxiques ou radioactifs, et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux**
- **le rejet des eaux usées et les boues de stations d'épuration,**
- **les installations de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques,**
- **les captages autres que ceux destinés à l'alimentation en eau potable,**
- **le camping caravanning et la pratique des sports mécaniques,**
- **le parcage des animaux avec apport d'eau et alimentation y compris l'élevage de plein air,**
- **Un périmètre de protection éloignée où sont interdits :**
- **Les dépôts, les réservoirs et canalisations d'hydrocarbures,**
- **L'ouverture et l'exploitation et le comblement de gravières à ciel ouvert,**
- **Les décharges d'ordures ménagères et industrielles**



## **DEFINITIONS**

**Acrotère** : prolongement du mur de façade au-dessus d'une toiture en terrasse.

### **Affouillement – Exhaussement des sols :**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

### **Aires de jeux et de sports :**

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

### **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.

### **Aménagement d'une construction :**

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

### **Alignement**

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

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

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

**Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et dont l'usage ne peut être qu'accessoire.

L'annexe peut être ou non accolée au bâtiment principal.

Les constructions agricoles ne sont pas des annexes.

**Bâti existant :**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

**Caravane :**

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

**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.

**Clôture à claire voie :**

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage..). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

**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 d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**

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



### **Constructions bioclimatiques :**

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

- des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.
- l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : comme par exemple énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,
- la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique.

### **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

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

### **Constructions à usage d'équipement collectif :**

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

### **Constructions à usage de stationnement**

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



## Défrichement

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

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

## Emplacement Réserve :

### - Article L 123.2 .c du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut 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 L123.17 du Code de l'Urbanisme :

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 L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 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

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de toute la surface construite du bâtiment.

## 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.

## Extension

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

## Exploitation agricole

Unité économique mettant en valeur conformément à l'article L 311-1 du code rural, une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet.



### **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 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Hauteur**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au faîtage de toiture ou à l'acrotère.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

### **Impasse**

Voie 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 L442-14 et R421.19 a) du Code de l'urbanisme**

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.

### **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 ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

### **Reconstruction à l'identique (article L111.3 du code de l'urbanisme) :**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.



### **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 accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

### **Servitude au titre de l'article L123.2 du code de l'urbanisme**

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 L123.1.16 du code de l'urbanisme**

Le PLU délimite, 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. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

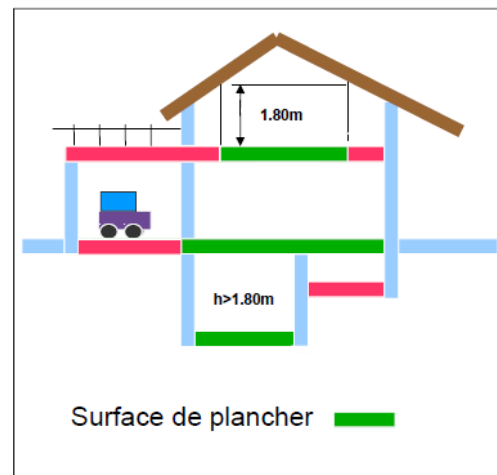
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



### Stationnement de caravanes :

R 421.19 c du code de l'urbanisme : 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;

R 421.23 d du code de l'urbanisme : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

### Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 2008).

### Tènement

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





### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :**

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

### **Voirie**

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



## 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 est divisée en plusieurs zones :

- La zone Ua : urbaine centrale historique.
- La zone Ub : zone urbaine de première périphérie du bourg
- La zone Uc : zone urbaine de périphérie avec assainissement collectif.
- La zone Ud : zone urbaine de périphérie (hameaux) avec assainissement non collectif.
- La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipements.
- La zone Ui : zone urbaine à vocation d'activités économiques.



## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine correspondant à l'urbanisation traditionnelle ancienne du centre. 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.**

La zone Ua est en partie concernée par des risques d'inondation. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.



## 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, campings car, 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 sauf celles autorisées à l'article 2
- 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

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 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

## Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

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 commerciales sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les extensions des bâtiments agricoles présents dans la zone sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les hôtels sans limitation de surface de plancher,

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone sont autorisées sous réserve que le stationnement soit ouvert au public, ou si le stationnement est aménagé dans un bâtiment existant dans le cadre d'un changement de destination.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*



## Article Ua 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

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

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

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

### VOIRIE :

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

## Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif 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.



### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### **3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés) :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

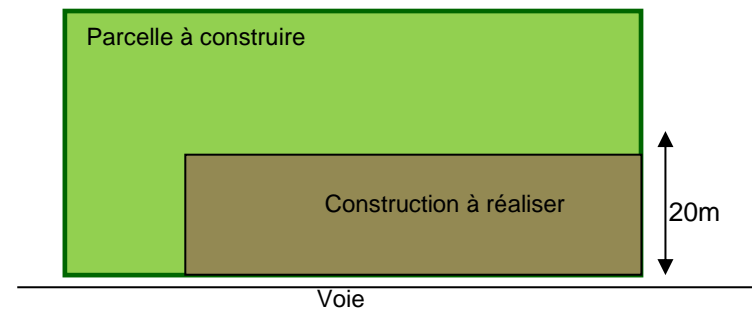
### **Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

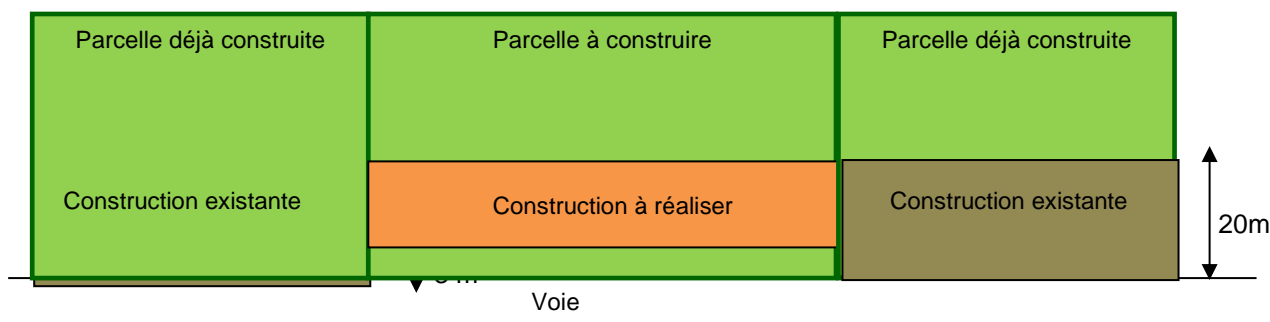
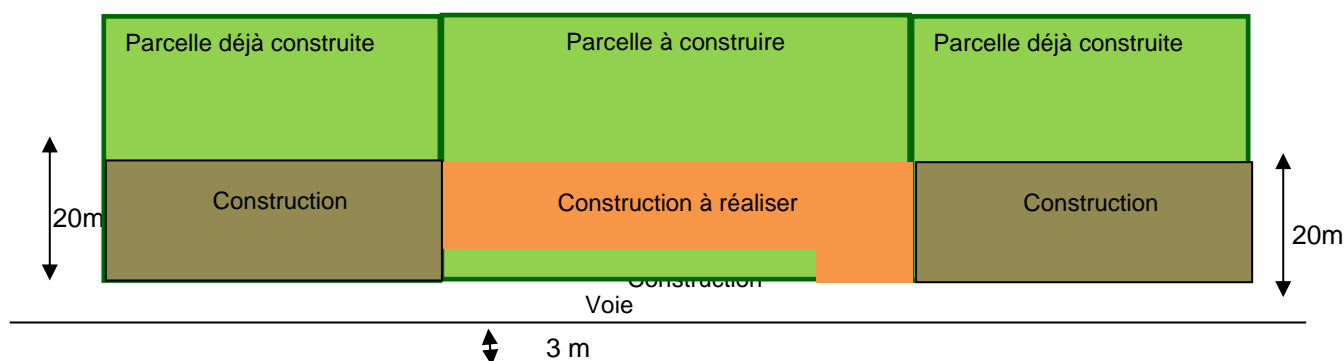


### Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

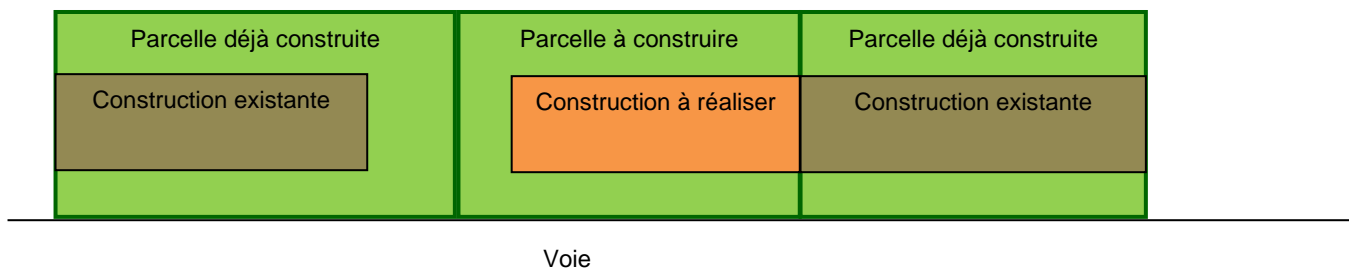
Sauf indication contraire portée au plan, dans une bande d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement de la voie : les façades sur rue des constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,



Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 3m 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.)



Par exception aux règles précédentes, l'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour que la construction projetée réalise une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie





Au-delà d'une bande de 20 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 d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales sauf en cas d'impossibilité technique.

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.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie 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.

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

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 faitage ne pourra excéder 11 m, sauf dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur des annexes est limitée au faitage à 3.50 m

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

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





## Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ua 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 200 mètres de la construction) :

- a). soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b). soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Pour toute opération portant sur un tènement de 2500 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

## Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux quartiers centraux destinés à être densifiés**

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

La zone Ub est concernée par les risques d'inondation. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.

*Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L-127-1 du code de l'urbanisme, les constructions bénéficient d'une majoration de 50 % du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au 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 Ub2,

4 - Les constructions à usage :

Agricole sauf ceux autorisés à l'article 2

- 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

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 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

## Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 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 commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les extensions des bâtiments agricoles présents dans la zone sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les hôtels sans limitation de surface de plancher,

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*

*Rappel des dispositions générales : Dans le secteur soumis au risque géologique et de pollution des sols, les constructions sont interdites.*

*Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L-127-1 du code de l'urbanisme, les constructions bénéficient d'une majoration de 50 % du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.*



## Article Ub 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

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

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

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

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

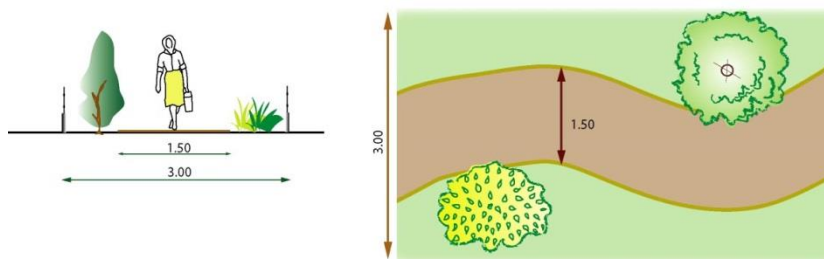
Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.

### CHEMINEMENTS PIÉTONS 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.

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 potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif 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.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

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

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, doivent s'implanter avec la façade dans une bande de 0 à 12 m de l'alignement.

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

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble et pour les annexes aux habitations l'implantation des constructions sera soit à l'alignement soit en retrait.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie publique.

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

### Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faîtage.

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)

### Implantation en retrait :

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 annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

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

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 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

Dans la zone Ub la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 8m.

Dans le sous-secteur Ubh la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder à 11 m.

La hauteur des annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

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

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux ouvrages 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 dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 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

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Pour toute opération portant sur un tènement de 2500 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

La surface de l'opération des constructions commerciales ou d'activités devra être plantée à hauteur de 10% de la surface. 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.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé





## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>c</sub>

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement.**

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



## 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 Uc2,

4 - Les constructions à usage :

Agricole sauf ceux autorisés à l'article 2,

- 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

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 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

## Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 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 commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>

Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les extensions des bâtiments agricoles présents dans la zone sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les hôtels sans limitation de surface de plancher,

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.



## Article Uc 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

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

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

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

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

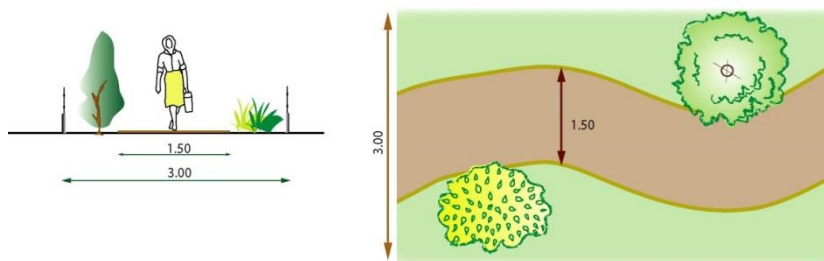
pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.

### 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 de 1.50 m.

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 potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif 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.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

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

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, doivent s'implanter avec la façade dans une bande de 0 à 12 m de l'alignement.

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

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble et pour les annexes aux habitations l'implantation des constructions sera soit à l'alignement soit en retrait.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie publique.

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

### Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faîtage.

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)

### Implantation en retrait :

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 annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

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

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 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 à l'acrotère ne pourra excéder 8m.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à 8m au faîtage, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère, est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

## Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Uc 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 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

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Pour toute opération portant sur un tènement de 2500 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

La surface de l'opération des constructions commerciales ou d'activités devra être plantée à hauteur de 10% de la surface. 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.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques non totalement raccordés au réseau collectif d'assainissement.**

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

La zone Ud est concernée par les risques d'inondation du Rhône. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.

La zone Ud est concernée par des périmètres de protection des captages. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.





## Article Ud 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 Ud2,

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

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 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

## Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ud 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 commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les hôtels sans limitation de surface de plancher,

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*



## Article Ud 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

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

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

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

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

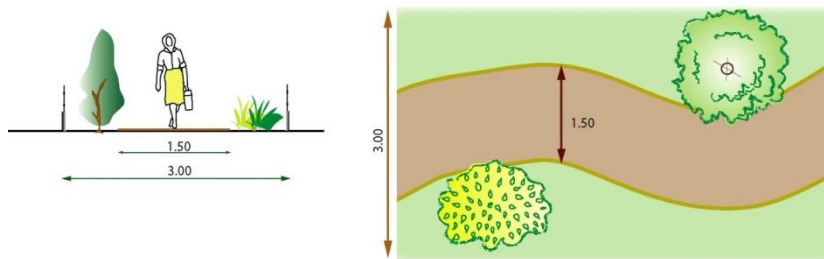
Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.

### 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.

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 Ud 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

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

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

##### **Lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif 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.

##### **Lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement :**

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif 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.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé



## Article Ud 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, doivent s'implanter avec la façade dans une bande de 0 à 12 m de l'alignement.

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

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble et pour les annexes aux habitations l'implantation des constructions sera soit à l'alignement soit en retrait.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie publique.

## Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faîtage.

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)

### Implantation en retrait :

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 annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

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

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

Non réglementé

## Article Ud 9 - Emprise au sol

Non réglementé



## Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 8m.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à 8m au faîtage, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère, est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

## Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ud 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 dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 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 Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Pour toute opération portant sur un tènement de 2500 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

La surface de l'opération des constructions commerciales ou d'activités devra être plantée à hauteur de 10% de la surface. 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.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### **Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### **Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux services d'intérêt public**

La zone Ue est concernée par les risques d'inondation du Rhône. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.



## Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements et services d'intérêt public notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 3 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - 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,
  - de services autres que ceux admis à l'article Ue 2
  - de logements autres que celles admises à l'article Ue 2.
  - d'annexes à l'habitation
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 5 - 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.
- 6 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*

## Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

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

Sont admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif ou activités admis sur la zone.

Les activités de service d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,

Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si ces logements sont intégrés à la construction à usage d'équipement, de camping ou de service admise dans la zone.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de camping.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.





## Article Ue 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

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

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

## Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. 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.



### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

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 doivent s'implanter :

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

### 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 de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4m au faitage.

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).

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 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 maximale des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 11 m

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

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

## Article 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 (personnel et visiteurs) 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

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places. Les stationnements doivent être répartis en plusieurs îlots.

Il est exigé des espaces verts collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

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.

La limite de la zone Ue avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

## Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone Ui est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable

La zone Ui est concernée par les risques d'inondation du Rhône. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.

Elle comporte :

- un sous-secteur Uia non desservi par le réseau public d'assainissement,
- un sous-secteur Uih admettant des hauteurs plus élevées.



## Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

2) Les constructions à usage :

- Agricole
- d'habitation et leur extension sauf celles autorisées à l'article 2,
- 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.

Les commerces autres que 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 nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,

5) Les installations et travaux divers suivants :

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

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

7) - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

## Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

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 :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes

Les annexes aux habitations existantes dans la zone,

Les équipements d'intérêt collectif,

Les commerces sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 600 m<sup>2</sup>.

Les habitations strictement nécessaires au gardiennage des activités existantes (loges de gardien) si elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont intégrées au bâtiment d'activité.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*



### Article Ui 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

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

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

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

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

#### 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 collecte des ordures ménagères.

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

La largeur minimale de la plateforme sera de 7 m, elle comprendra sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée d'une largeur minimale de 1,50m

### Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Dans les zones Ui et Uih le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. 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.

Dans les zones Uia les constructions doivent disposer d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation.



### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements un bac séparateur d'hydrocarbure est exigé.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

### Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

### Article Ui 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 actuel ou futur.

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, 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 règlementé

### Article Ui 9 - Emprise au sol

CES maximal de 0.7



## Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs Ui et Uia, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 10 m (au faitage de toiture ou à l'acrotère, ou au point le plus haut hors éléments techniques non inclus dans la hauteur maximale)

Dans le secteur Uih, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m (au faitage de toiture, ou au point le plus haut hors éléments techniques non inclus dans la hauteur maximale)

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

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 constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

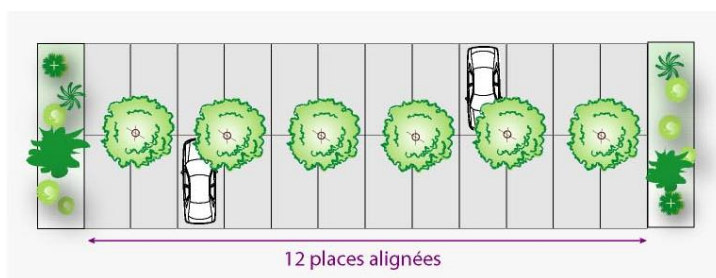
Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.

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 seront plantées d'arbustes d'ornement.



Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.

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. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.





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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

#### **Article Ui 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 :

1 - la zone AU pour laquelle les réseaux, et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Cette zone est non ouverte à l'urbanisation et le sera par modification ou révision du PLU. Plusieurs zones sont prévues :

- 1AU à vocation principale d'habitat,
- 2AU à vocation d'activités économiques

2 - la zone AU indiquée pour laquelle les réseaux et les voies ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs zones sont prévues :

- AUa à vocation principale d'habitat
- AUi à vocation d'activités économiques



## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'un secteur pour lequel les réseaux, et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

**A vocation principale d'habitat cette zone est non ouverte à l'urbanisation et le sera par modification ou révision du PLU.**

Cette zone est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.



## 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 et soumises à condition

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les démolitions

Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

L'extension des constructions existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension)

Les annexes et piscines telles que définies dans les Dispositions Générales, nécessaires aux habitations présentes dans la zone.

## Article 1AU 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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

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

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

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.

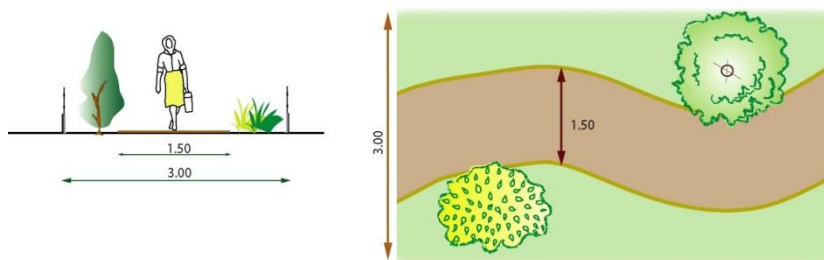


### CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES:

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.

Les cheminements piétons qui seraient aménagés et 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 potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif 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.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.



### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### 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, doivent s'implanter avec la façade dans une bande de 0 à 12 m de l'alignement.

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

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble et pour les annexes aux habitations l'implantation des constructions sera soit à l'alignement soit en retrait.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie publique.

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

##### Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faitage.

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)

##### Implantation en retrait :

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 annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

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

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 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

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 8m.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère, est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

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

Il est exigé :

pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 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 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Pour toute opération portant sur un tènement de 2500 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

La surface de l'opération des constructions commerciales ou d'activités devra être plantée à hauteur de 10% de la surface. 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.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### **Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé





## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

### 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 dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble.**

Cette zone est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 20% de logements aidés.



## Article 1AUa 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

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 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Une surface minimale d'opération de 0.5 ha est exigée.

Dans le cas d'urbanisation par tranches les tranches d'au moins 0.5 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche intègre la globalité du tènement restant.

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 commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les hôtels sans limitation de surface de plancher,

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.



## Article 1AUa 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

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

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

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

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

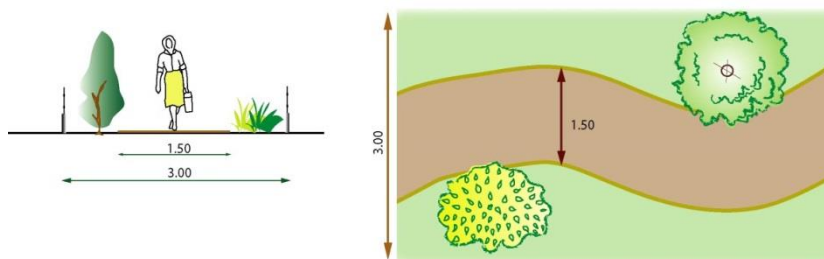
Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.

### 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 de 1.50 m.

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 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

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

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif 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.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 1AUa 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, doivent s'implanter selon les modalités définies par les orientations d'aménagement.

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble et pour les annexes aux habitations l'implantation des constructions sera soit à l'alignement soit en retrait.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie publique.



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

### Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4m au faîtage.

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)

### Implantation en retrait :

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 annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

**Pour les piscines** : le retrait doit au moins être égal à 1 m (bord du bassin).

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

Non réglementé

## Article 1AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article 1AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 8m dans la zone 1AUa des llettes.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère, est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

## Article 1AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



### Article 1AUa 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 dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 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 1AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Pour toute opération portant sur un tènement de 2500 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

La surface de l'opération des constructions commerciales ou d'activités devra être plantée à hauteur de 10% de la surface. 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.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### Article 1AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'un secteur pour lequel les réseaux, et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

**A vocation principale d'activités cette zone est non ouverte à l'urbanisation et le sera par modification ou révision du PLU.**



## 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 et soumises à condition

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les démolitions

Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## Article 2AU 3 - Accès et voirie

### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et devra se faire à partir de la RD259. Il devra être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

La largeur minimale de la plateforme sera de 7 m, elle comprendra sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée d'une largeur minimale de 1,50m





## Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

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

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. 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.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### 3 - Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

## Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

## Article 2AU 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 actuel ou futur.

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

A l'intérieur de la zone 2AU : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale de 4m.

En limite de zone 2AU, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite de la zone 2AU 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

CES maximal de 0.7

### Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 11 m au faitage ou à l'acrotère de toiture,

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

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 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.

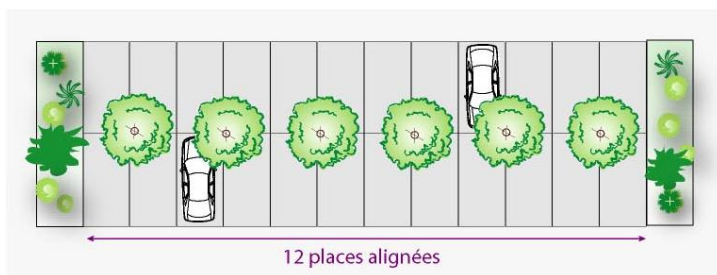


## Article 2AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.

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 seront plantées d'arbustes d'ornement.



Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.

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. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

## Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**A vocation principale d'habitat cette zone est ouverte à l'urbanisation**

**Cette zone est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.**



## Article 2AUa 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

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
- Les bâtiments à usage d'activités commerciales
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales
- Les hôtels

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.

**Dans le secteur soumis au risque de pollution des sols, les constructions sont interdites. Seules sont autorisées les voiries desservant la zone et les espaces destinées à l'aménagement des containers semi-enterrés.**

## Article 2AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les démolitions

Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

**Dans le secteur soumis au risque de pollution des sols, les constructions sont interdites. Seules sont autorisées les voiries desservant la zone et les espaces destinées à l'aménagement des containers semi-enterrés.**



## Article 2AUa 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et devra se faire à partir de la RD 268. Il devra être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

La largeur minimale de la plateforme sera de 7 m, elle comprendra sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée d'une largeur minimale de 1,50m.

## Article 2AUa 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. 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.



### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement de containers de déchets à ordures ménagères et à tri sélectif à l'entrée de la voie. Ils devront être enterrés ou semi enterrés

**Dans le secteur soumis au risque de pollution des sols, aucun réseaux secs ni humides ne devra être implanté.**

### Article 2AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

### Article 2AUa 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 actuel ou futur.

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

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

A l'intérieur de la zone 2AU : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale de 4m.

En limite de zone 2AU, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite de la zone 2AU 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 2AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 2AUa 9 - Emprise au sol**

CES maximal de 0.7

## **Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 11m.

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

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 2AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article 2AUa 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.



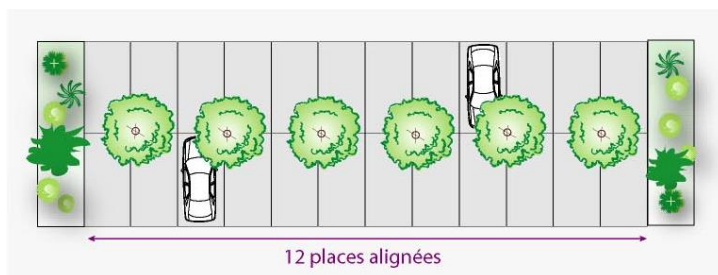


### Article 2AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.

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 seront plantées d'arbustes d'ornement.



Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.

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. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### Article 2AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone pour laquelle les réseaux et les voies ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone, les constructions y sont admises au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.**

**A vocation principale d'activités artisanales, de bureaux ou d'hôtels, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble.**

La zone AUi est concernée par les risques d'inondation du Rhône. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.



## Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole
  - d'habitation et leur extension sauf celles autorisées à l'article 2,
  - 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 AUi2.
  - de commerce,
  - d'industrie
- 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 nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumise 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.

## Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article AUi 1 et à condition que l'aménagement porte sur l'ensemble de la zone AUi.

Sont admis sous conditions :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Les équipements d'intérêt collectif,

Les habitations strictement nécessaires au gardiennage des activités existantes (loges de gardien) si elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont intégrées au bâtiment d'activité.

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*



## Article AUi 3 - Accès et voirie

### ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Il devra se faire uniquement par la voie existante en limite Sud du site.

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.

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

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

### 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 collecte des ordures ménagères.

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

La largeur minimale de la plateforme sera de 7 m, elle comprendra sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée d'une largeur minimale de 1,50m

## Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. 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.



### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements un bac séparateur d'hydrocarbure est exigé.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

### Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

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

Non réglementé



## Article AUi 9 - Emprise au sol

CES maximal de 0.7

## Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 10 m au faitage ou à l'acrotère de toiture,

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

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 AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article AUi 12 - Stationnement

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

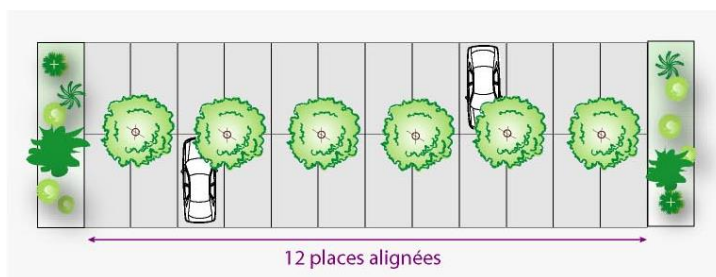
Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.

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 seront plantées d'arbustes d'ornement.



Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.

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. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.



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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

#### **Article AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre I- 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 comprend un sous-secteur Ap de préservation des perspectives paysagères totalement inconstructible.**

**Elle comprend un sous-secteur Ac de carrière.**

La zone A est concernée partiellement par des risques d'inondation du Rhône. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.

La zone A est concernée partiellement par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.





## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

### Dans la zone A

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la gestion de l'infrastructure autoroutière (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définie dans les dispositions générales et à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole soumises à déclaration et à autorisation,

Le changement de destination pour de l'habitation dans le volume bâti existant et sans modification de volume au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique, dans la limite d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>

Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension)

La construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations; est limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m), sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m<sup>2</sup> -de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m<sup>2</sup>, liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de-20 m de la construction principale.

**Rappel des dispositions générales : Dans le secteur soumis au risque géologique et de pollution des sols, les constructions sont interdites.**



### Dans la zone Ap

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère paysager des lieux (sauf les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*

*Dans les secteurs compris dans le périmètre Seveso : se reporter aux dispositions générales*

### Dans la zone Ac

Les carrières soumises à autorisation préfectorale. Le réaménagement de carrière en fin d'exploitation, la remise en état se fera dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique

## 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.

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 occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sauf impossibilité technique.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit respecter la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.



### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### **3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :**

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

### **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 5m 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).

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

Non réglementé

### **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 faitage de toiture ne doit pas excéder :

- 10 m pour les constructions à usage agricole (hors silo et hors installations techniques)
- 3.50 m pour les annexes.
- 8 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions admises dans la zone

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

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

## Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions 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

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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 ou moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### Chapitre I- 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 se subdivise en plusieurs secteurs :**

- **le secteur N, de protection des espaces naturels et des paysages**
- **le secteur Np correspondant au secteur de protection des constructions et parcs à valeur patrimoniale**
- **le secteur NI autorisant les aménagements de loisir**

La zone N est concernée partiellement par des risques d'inondation du Rhône. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.



## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

### **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 (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m<sup>2</sup> -de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m<sup>2</sup>, liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de-20 m de la construction principale.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*



## **2 Dans le secteur Np**

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m<sup>2</sup> -de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m<sup>2</sup>, liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de-20 m de la construction principale.

## **3 Dans le secteur NI**

Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux, et si ces aménagement ne perturbent pas l'équilibre écologique de la zone et uniquement si cette localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques,

Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone de la zone,

Les installations, aménagements, et mobiliers strictement nécessaires à la protection et à la valorisation des milieux écologiques sous réserve qu'ils ne détruisent pas l'équilibre écologique du site.

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*

### **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.

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 occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit respecter la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

#### **3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :**

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

### **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.





### **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 ne dépasse 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**

Non réglementé

### **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 :

- 3.50 m au faîtage pour les annexes
- 8 m au faîtage de la toiture pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 8 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

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

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

### **Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article N 12 – Stationnement**

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



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

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

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

### **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Article 1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

##### 1.1/ Aspect

Les constructions devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, le paysage environnant et éviter une rupture avec la cohérence bâtie du site dans lequel elles s'insèrent.

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

*Recommandation : La volumétrie des constructions sera compacte, simple, rectangulaire et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

##### 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 de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la palette de coloration disponible en mairie.

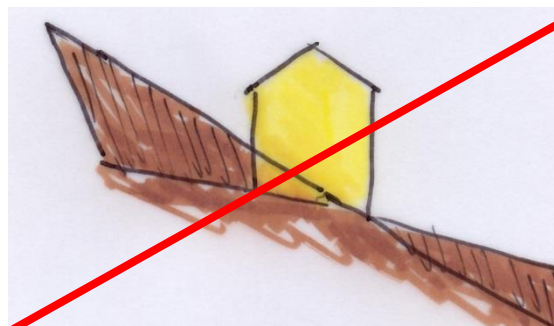
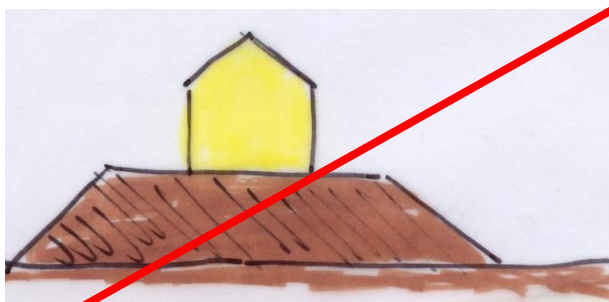
Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.



### 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.
- conformément à l'article 45 du Règlement Départemental de Voirie adopté le 28 novembre 2011 les excavations en bordure du domaine public routier départemental de quelque nature que ce soit, sont interdites, si ce n'est à plus de 5 m de l'alignement. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.



Mouvements de sols interdits

#### - Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

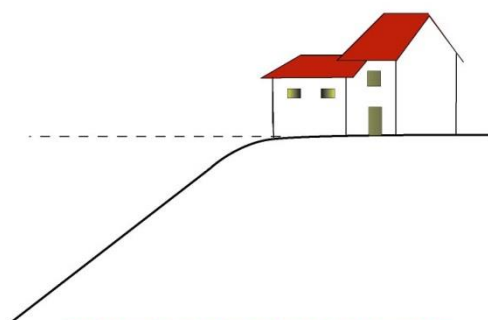
Les enrochements ou « murs cyclopéens » sont interdits en limite de voie ou d'emprise publique.

*Recommandation : La pente des talus ne sera pas supérieure à 3 m de long pour 1 m de haut.*

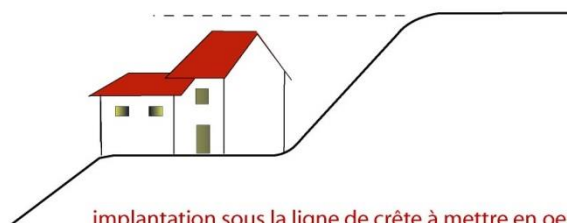


#### 1.4/ Insertion paysagère dans les sites en pente

Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.



implantation en ligne de crête à proscrire



implantation sous la ligne de crête à mettre en oeuvre

#### 1.5/ Clôtures

Pour les clôtures nouvelles :

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

Lorsque la clôture est un mur de soutènement :

Sa hauteur mesurée sur l'espace public ne pourra excéder 1.80 m. Si la hauteur du soutènement existant est déjà supérieure à 1.80 m aucun mur n'est admis en clôture, seul un système à claire voie est autorisé.

##### **Pour les constructions d'habitation :**

Dans les zones urbaines (U, AUi et 1AUa)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.80m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80m. Le mur ne doit pas engendrer de problème de sécurité, notamment de mauvaises visibilités dans les secteurs de carrefours.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

*Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.*

Dans le secteur 2AUa

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.80m.

*Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.*



### Dans les zones agricoles et naturelles (A et N)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

*Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.*

### **1.6/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques**

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la pente de la toiture 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. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes soumises à déclaration préalable 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. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.

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.

### **1.7/ 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 disposées en limite de propriété.



## Article 2 Prescriptions applicables aux constructions neuves

Toutes les prescriptions de l'article 1 sont applicables.

### 2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées si des considérations architecturales ou techniques le justifient notamment pour permettre les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour les toitures présentant des pentes : la pente sera comprise entre 25 et 45 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et les annexes.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes.

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

Les toitures plates (terrasses ou végétalisées) sont admises à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche

### 2.2/ Débords

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, tous les pans doivent avoir le même débord, soit 40 à 60 cm.

### 2.3/ Type de couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle. Elles doivent être d'aspect terre cuite et conformes au nuancier disponible en mairie. Le panachage des 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).

Dans le secteur 2AUa, les tuiles de couleurs noires ou foncées sont interdites.

### 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 régulière sur la toiture.

### 2.5/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

### 2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.



## 2.7/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

## 2.8/ Menuiseries

Les menuiseries seront dans une coloration conforme à la palette disponible en mairie.

## Article 3 - Restauration des bâtiments anciens patrimoniaux

**Entrent dans la définition des bâtiments anciens patrimoniaux : les constructions en pierre ou en pisée, les anciennes fermes, et plus globalement les constructions édifiées avant 1950.**

**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, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés : ils ne seront ni abaissés ni surélevés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts, l'aspect originel devra être préservé (piliers, charpentes, transparence du volume...).

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

## 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

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront de couleur naturelle locale (cf article 1)

**3.3/ Les volets** seront d'aspect bois. Ils seront de préférence pleins ou persiennés, ils seront de teinte neutre.

## 3.5/ Les couvertures

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations) de teinte naturelle. 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 28 à 35%).

#### Recommandations :

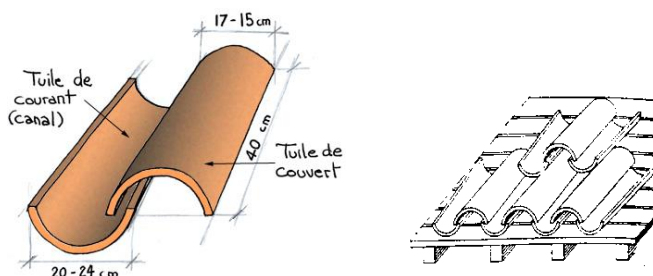
Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera de préférence conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux).

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).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.

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



### **3.6/ 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 régulière sur la toiture.

### **3.7/ Balcons et galeries**

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.



### 3.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

## Article 4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité

### 4.1/ Rappel des prescriptions générales

Toutes les prescriptions de l'article 1 sont applicables, notamment :

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, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

### 4.2/ Toitures

Les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments industriels.

Pour les toitures présentant des pentes : la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 45 % pour les toitures traditionnelles en tuile dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes moins importantes sont admises sans pouvoir être inférieures à 20%.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture.

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

### 4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit 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.