

Département du Rhône - 69

Commune de BESSENAY



PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – LE REGLEMENT

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	13 Janvier 2009 29 Mars 2011 17 Janvier 2012
Modification n° 1 approuvée le:	18 Octobre 2016
Révision avec examen conjoint n° 1 Approuvée le :	5 Décembre 2017
Modification n° 2 approuvée le :	29 Septembre 2020
Modification n° 3 approuvée le :	16 Janvier 2024
Déclaration de Projet approuvée le:	16 Décembre 2024

Notice d'utilisation	3
Titre 1 – Dispositions générales.....	5
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U ».....	11
Zone Ua.....	12
Zone Ub.....	20
Zone Uh.....	28
Zone Ue.....	35
Zones Ui, Ui 1 et Uic.....	41
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU ».....	47
Zones 1 AU, AUb et AUi.....	48
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A ».....	54
Zones Aa et Ab.....	55
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites « zones N ».....	61
Zones N, Nh, NL, NL1, NL2, NL3 et NL 4.....	62
Titre 6– Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords Prescriptions de protection.....	69
Article 11 commun à l'ensemble des zones.....	70
Titre 7 – Définitions.....	74

Notice d'Utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uh, Ue, Ui, Ui1, Uic, Uia, 1 AU, 1 AUb, AUi, Aa, Ab, N, Nh, NL, NL1, NL2, NL3, NL4).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- " Ua pour Ua
- " Ub,
- " Uh,
- " Ue pour Ue,
- " Ui pour Ui, Ui1 et Uic,
- " AU pour 1AU, 1 AUb et AUi,
- " A pour Aa et Ab,
- " N pour N, Nh, NL, NL1, NL2, NL3 et NL4

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée. Il convient de rappeler que le règlement peut comprendre tout ou partie des treize types de règles préconisés suivants:

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords - prescriptions de protections

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

4 - **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5 - **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés,
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les secteurs réservés pour des programmes de logements.
 - Etc....
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les risques géologiques
 - Le schéma Général d'Assainissement
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au delà de dix ans après leur création.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Les zones d'aménagement concerté.
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé.
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Le PPRNI de la Brévenne est approuvé et il convient de se référer à celui-ci et à l'annexe 4 : PPRNI de la Brévenne : Plan et règlement, pour les dispositions particulières liées aux zones inondables.

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Bessenay**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions des articles du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les textes du livre V du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit **4 catégories** de zones :

Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

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

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

Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

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

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

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau et de service,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine et d'abri de piscine,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes..

6 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ

Il n'existe pas de canalisation Gaz

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté préfectoral n°99 -1909 du 26.05.1999, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (secteurs délimités au plan, dans une bande) :

- de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, le long de la RD 389, dans la traversée de Bessenay, de la limite de Savigny à la limite de Brussieu.

9 - ZONE SUBMERSIBLE

Le territoire de Bessenay est concerné par une zone inondable liée aux débordements de la Brévenne. Cette zone est reportée en rouge au plan graphique du zonage du PLU et correspond à celle réglementée par les futures dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRNI) de la Brévenne.

Elle concerne notamment :

- La zone N à la Rochette, La Brévenne et la Giraudière
- La zone NL2 à Saint Cry
- La zone Uh à la Brévenne et la Giraudière
- La zone Ue à la Giraudière et la Brévenne
- La zone Uic aux Roches

Il s'agit de se référer à ce document opposable pour les règles d'occupation de chaque zone.

10 – LES SERVITUDES SUR LE PATRIMOINE AGRICOLE

Sont admis pour les bâtiments repérés au plan de zonage, les changements de destination à usage de logement, de gîte, artisanal ou de bureau dans le volume clos, y compris créateurs de surface de Plancher.

Le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour **une partie de la construction**, lorsque l'ensemble est à usage mixte habitation-artisanat et sous réserve que le **gérant habite sur le site**.

Les extensions en dehors du volume, surélévations et annexes sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

En cas de création de logement, il est demandé 2 places de stationnement extérieures minimum par logement en dehors du domaine public, complétées par une place visiteur pour 2 logements.

11 – ZONAGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé que les dispositions du livre 5 du code du patrimoine et le décret n° 2000-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologique préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

12 – LES SERVITUDES SUR LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les éléments inventoriés en **annexe 1-3 du rapport de présentation** et repérés au plan de zonage, font l'objet de servitudes visant à garantir leur intégrité ou pérennité. Ainsi :

- **Pour les éléments bâtis à préserver** : Sont seuls autorisés les travaux d'aménagement. Ils doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions, de l'ordonnancement et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.
Pour juger de l'impact des travaux, toute demande d'autorisation visant à modifier l'aspect extérieur, pourra être soumise pour avis du CAUE.
En outre, il est rappelé que les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- **Pour les espaces végétalisés à mettre en valeur** : les constructions, extensions, aménagements de voirie localisés sur les parcelles concernées doivent être conçus pour valoriser ces ensembles paysagers. Cependant, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.
En outre, il est rappelé que les défrichements de ces espaces sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries, réseaux et construction d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles par leur nature ou leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur ou la protection des éléments bâtis localisés aux documents graphiques.

13 – LES ALEAS GEOLOGIQUES REPERES AU PLAN DE ZONAGE

Les zones d'aléas faibles et forts sont repérées au plan de zonage et réglementées.

La zone d'aléas faibles concerne notamment :

- Les secteurs suivants classés en N : Le Cosne, Les Pinatées, le Glavaroux, la Plaine, le Chapuis, la Tuilière, au Conan, en Arfeuille, le Trève, bois Dumas ;
- Les secteurs suivants classés en Aa : Bernay, les Dîmes, le Chapuis.

Dans ces secteurs sont seuls autorisés les changements de destination, suivant les conditions du règlement de chaque zone.

La zone d'aléas forts concerne :

Le secteur du Vernay en limite des communes de Brullioles et de Brussieu, dans lequel tout est interdit.

Toute nouvelle construction y est interdite. Seuls les travaux d'aménagement ou de confortement liés au risques y sont autorisés.

14 – CONSTRUIRE EN SOL ARGILEUX

La commune est faiblement concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les secteurs identifiés se situent le long de la vallée de la Brévenne.

Pour information, se reporter à **l'annexe 12 du PLU : CONSTRUIRE EN SOL ARGILEUX**.

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone Ua correspond au périmètre du bourg où le bâti ancien est dominant. Elle possède un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...).

Elle est concernée par des dispositions particulières :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est proposée sur le secteur des rues Marcel Roux, du Nord et du Commerce. Il s'agira de se référer au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les prescriptions particulières.
- Sur l'ensemble de la zone Ua et en application du L.151-15 du Code de l'urbanisme, il est demandé d'affecter un minimum de **20 % de** la SDP créée à du logement locatif aidé, pour toute opération de construction neuve de logement, à partir de **5 logements créés**.
- Une servitude de mixité sociale (S3) est instituée au titre de l'article L.151- 41(4^E) du Code de l'urbanisme, pour favoriser une diversification de l'offre de logements.
- En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.
- Sur la place du marché, toute la rue du commerce et la rue de la Brévenne (de la place du marché à la rue du Tabagnon), les rez-de-Chaussée commerciaux et d'activités économiques sont à préserver; A ce titre, leur changement de destination sont interdits en vue d'un garage ou d'un logement, tout comme sur la parcelle n°1235, rue du Nord

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de **la zone Ua**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).
 - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt *
- b) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les carrières.
- e) Sur la place du marché, toute la rue du commerce et la rue de la Brévenne (de la place du marché à la rue du Tabagnon), le changement de destination des rez-de-Chaussée commerciaux et d'activités économiques sont interdits en vue d'un garage ou d'un logement. Il en est de même sur la parcelle n°1235, rue du Nord.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage:
 - d'habitation au delà de **5 logements créés, sous condition que 20 % minimum** de la SDP du programme de logements soit affectée à des logements locatifs aidés.
 - de commerce dans la limite de **300 m²** de SDP par tènement*, y compris les surfaces de réserve,
 - artisanal ou industriel dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol, par tènement*.
 - d'annexe dans la limite de **60 m²** d'emprise au sol par tènement*, au-delà de la bande de **15 m**, telle que définie à l'article Ua 6.
 - de piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) L'extension * des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination * contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* ou des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Sur la servitude S3, telle que mentionnée au document graphique, il est demandé qu'un minimum de 30 % de la Surface de Plancher dédiée au logement soit affecté à du logement en locatif aidé.

ARTICLE Ua 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) 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.

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **7,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits. Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Electricité et Téléphone ¹ :

Dans les opérations d'aménagement* (lotissements*, les permis groupés valant division et les Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

¹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

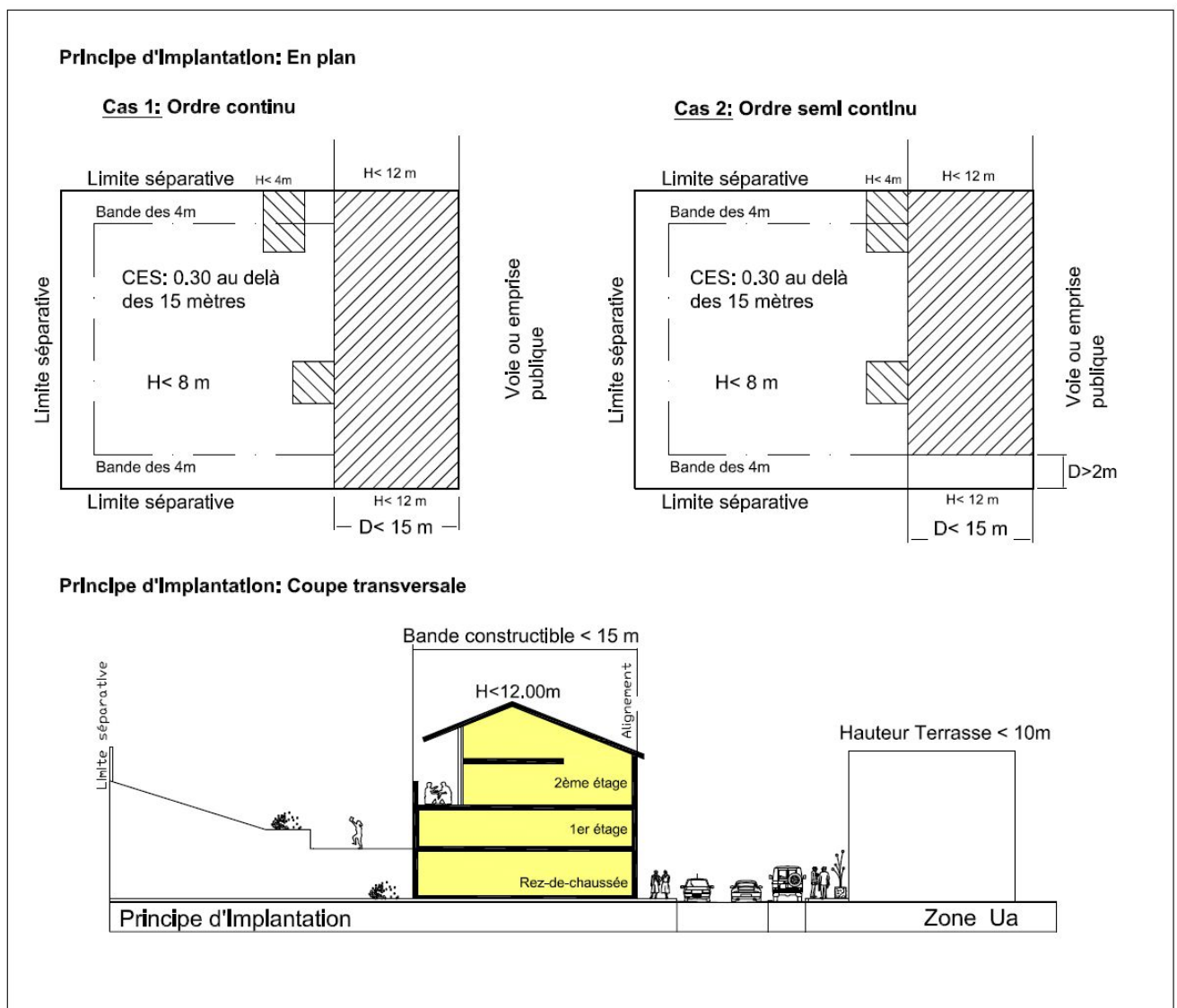
Non réglementée.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m**.

a) Les constructions devront s'implanter à l'alignement dans une bande de **15 m de profondeur**, comptée par rapport à l'alignement* actuel ou futur, en fonction de la règle suivante :

- **soit s'implanter** d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- **soit s'implanter** à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 m**.



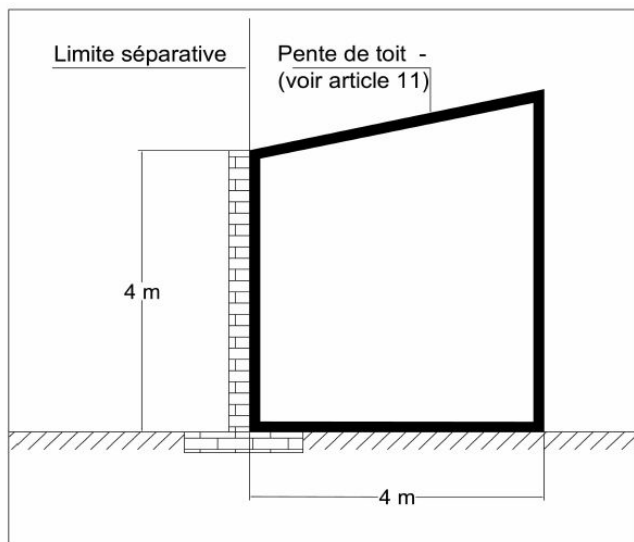
- b) Sont autorisées les constructions suivantes au-delà de **la bande 15 m de profondeur**, en suivant les modalités de l'article 7:
- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
 - Les extensions*, les constructions à usage d'annexe, de piscine ou d'abri de piscine*.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m**.

Au delà d'une profondeur de **15 m**, comptés à partir de l'alignement* présent ou futur, les constructions autorisées devront s'implanter selon les règles de recul exposées ci-après :

- a) Les constructions en limite séparative, y compris en fond de parcelle, sont autorisées dans les conditions suivantes :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

- b) Construction ne jouxtant pas la limite séparative :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Les piscines qui devront être implantées à **4 m minimum** de la limite séparative, comptés à partir du nu intérieur du bassin.

Une implantation différente peut être autorisée si un dispositif limitant les nuisances avec le voisinage (bruit, vue, ...) est construit en limite séparative, tel qu'un mur d'une hauteur de **1.60 m minimum** ou un Pool-house, par exemple.

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

Les constructions doivent avoir une longueur de façade inférieure à **30 m**.

Au-delà de 30 m de façade, une distance de **5 m** minimum sera demandée entre les volumes de la construction, éventuellement joints par un auvent ou un porche

ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol* des constructions

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol dans la bande des **15 mètres**.

Au-delà, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **0,30**.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent :

- Dans la bande d'implantation des **15 mètres**, la hauteur* des constructions est limitée à **12 mètres**, soit Rdc+2 + combles.

La hauteur des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à **10 mètres**, soit 2 niveaux sur Rez-de-chaussée.

- Au-delà des **15 mètres**, la hauteur des extensions est limitée à **8 mètres**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- Aménagements et reconstructions* de bâtiments existants,
- Annexes, dont la hauteur est limitée à **4 mètres**.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **1 place pour 25 m²** de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
- Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'Etat, le minimum exigé est 1 place de stationnement par logement.
- Pour les aménagements et réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.
Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé 1 place pour **30 m² de SDP**, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les **constructions neuves** :
 - à usage de commerce, 1 place de stationnement pour **75 m²** de surface de vente.
 - à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par tranche de 2 chambres.
 - 1 place pour 10 m² de surface de plancher destinée à la restauration.
- Pour les autres activités, 1 place de stationnement pour **25 m²** de surface de plancher.

ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction * doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone a un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat, de services et d'équipements collectifs. Elle recouvre aussi le cimetière.

Elle correspond aux secteurs d'expansion urbaine de faible densité, situés en périphérie immédiate du bourg.

Il s'agit de secteurs équipés où prédomine l'habitat individuel et le règlement autorise notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs, sous certaines conditions.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est proposée sur le secteur des rues Marcel Roux, du Nord et du commerce. Il s'agira de se référer au document 2-1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les prescriptions particulières.
- Une servitude de mixité sociale (S2) est instituée au titre de l'article L.151- 41(4^E) du Code de l'urbanisme, pour favoriser une diversification de l'offre de logements
- En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division, à l'exception de celles concernées par une OAP.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ub, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article RL 421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).
 - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt *
 - d'hôtellerie
- b) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes * ,
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les habitations légères de loisirs *
 - les carrières.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage:
 - d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - de commerce et de bureau dans la limite de **150 m²** de SDP par tènement*, y compris les surfaces de réserve,
 - artisanal ou industriel dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol, par tènement*.
 - d'annexe dans la limite de **60 m²** d'emprise au sol par tènement * au-delà de la bande de 20 m, telle que définie à l'article Ub 6.
 - de piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) L'extension * des constructions existantes :
 - dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination * contraire au statut de la zone,
 - à usage agricole, dans la limite de **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- c) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* ou des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- f) Sur la servitude S2, telle que mentionnée au document graphique, il est demandé qu'un minimum de **30 % des logements** soit dédié à du logement en locatif aidé.

ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Pour le secteur en OAP se référer au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **7,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

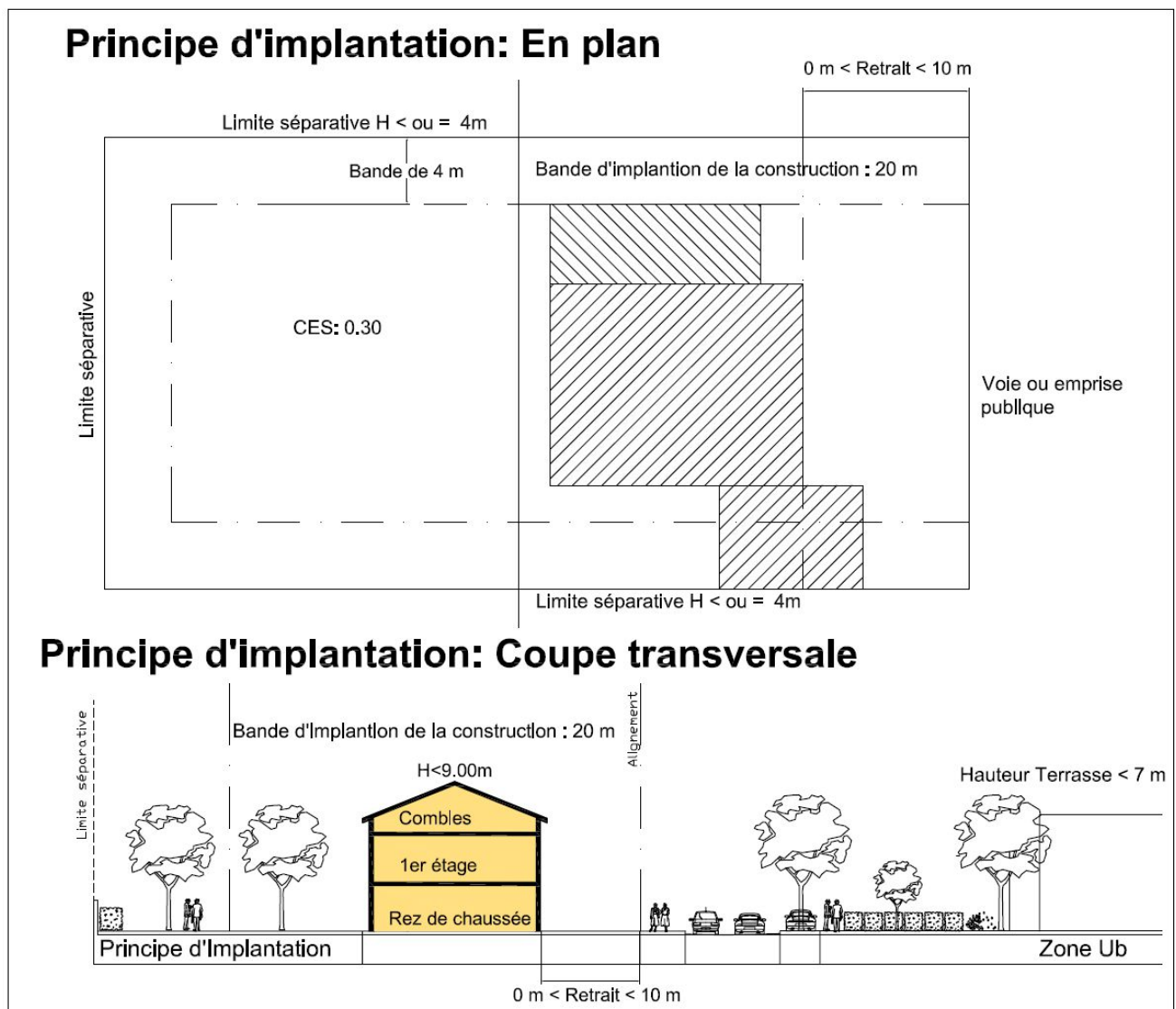
Electricité et Téléphone ² :

Dans les opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés valant division, Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementée.

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



² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m**.

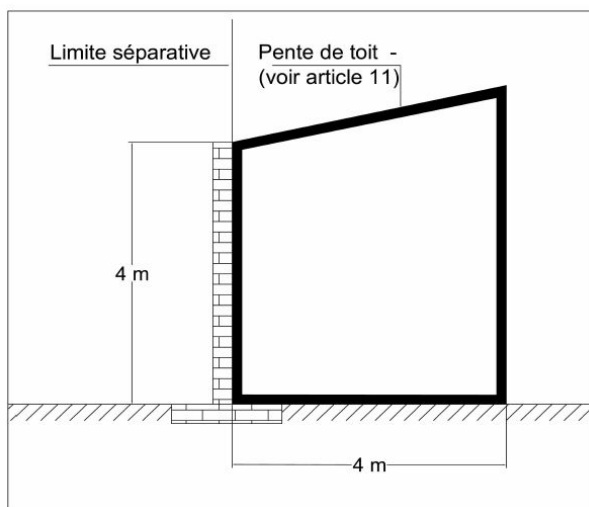
- a) Les constructions doivent être implantées dans une bande de **20 mètres de profondeur**, avec un retrait de la façade de **0 à 10 m**, comptés par rapport à l'alignement* actuel ou futur.
- b) Sont autorisées les constructions suivantes au-delà de la bande **20 mètres de profondeur**:
 - Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
 - Les extensions*, les constructions à usage d'annexe, de piscine ou d'abri de piscine*.
- c) Sur le secteur en OAP, les implantations sont définies au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m**.

Les constructions sont autorisées sur l'ensemble de la parcelle selon les règles de recul exposées ci-après :

- a) Les constructions en limite séparative, y compris en fond de parcelle, sont autorisées dans les conditions suivantes :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

- b) Construction ne jouxtant pas la limite séparative :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les extensions*, les constructions à usage d'annexe de piscine ou d'abri de piscine*.
- Les piscines qui devront être implantées à **4 m** minimum de la limite séparative, comptés à partir du nu intérieur du bassin.

Une implantation différente peut être autorisée si un dispositif limitant les nuisances avec le voisinage (bruit, vue, ...) est construit en limite séparative, tel qu'un mur d'une hauteur de **1.60 m** minimum ou un Pool-house, par exemple.

- Sur le secteur en OAP , les implantations sont définies au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois les extensions, annexes et piscines restent règlementées par le présent article.

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

Les constructions doivent avoir une longueur de façade inférieure à **30 m**.

Au-delà de 30 m de façade, une distance de **5 m** minimum sera demandée entre les volumes de la construction.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **30%**.

Sur le secteur en OAP, il n'est pas appliqué de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur * des constructions est limitée à **9 mètres**, soit 1 niveau indépendant sur Rez-de-chaussée avec combles.

La hauteur * des constructions comportant une toiture terrasse est limitée à **7 mètres**, soit 1 niveau sur Rez-de-chaussée.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- Aménagements et reconstructions* de bâtiments existants,
- Annexes, dont la hauteur est limitée à **4 mètres**.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **1 place pour 25 m²** de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
- Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'Etat, le minimum exigé est 1 place de stationnement par logement.
- Pour les aménagements et réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain devront être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.
Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé 1 place pour **50 m² de SDP**, complétée par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.
- Pour les constructions neuves à usage :
 - de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
 - bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les autres activités, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Sur le secteur en OAP, le nombre de places et la répartition sont définies au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- f) Pour le secteur en OAP, se reporter au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation

ZONE Uh

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone a un caractère multifonctionnel et correspond aux hameaux de la Brévenne et de la Giraudière qui ont connu historiquement un développement grâce à la présence des axes de transport, la départementale et la voie de chemin de fer.

L'ensemble des fonctions économiques ou collectives y est représenté (restauration, hôtellerie, commerce, école, stade ...) et leur permet d'y d'être maintenues ou valorisées.

Il autorise notamment les extensions des habitations ou des activités économiques existantes, ainsi que les constructions d'équipements collectifs.

En revanche, sont interdits les changements de destination des activités en place, en vue de créer un logement.

Dans cette zone :

- En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.
- Il conviendra de se référer au PPNRI de la Brévenne, joint en annexe 4 du PLU, afin de respecter pour tout projet, les principes d'urbanisme à suivre et les prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uh, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).
- 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

ARTICLE Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- b) Les changements de destination des rez-de-chaussée à usage d'activité économique pour un autre usage ou destination.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- d) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- e) Les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les carrières.
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les constructions à usage:
 - D'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - D'annexe * lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol *,
 - De piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Les extensions, dans les limites de **60 m²** de SDP supplémentaires et de **200 m² de SDP** maximum après travaux.
 - Les aménagements des constructions existantes, à l'exception de ceux visant à transformer un bâtiment d'activité en logement en rez-de-chaussée.
 - Les extensions des constructions à usage économique, lorsqu'elles sont nécessaires à une activité présente sur le tènement considéré.
- c) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Uh 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) 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.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **7,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Uh 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Electricité et Téléphone ³ :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements*, les permis groupés valant division et les Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

³ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE Uh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementée.

ARTICLE Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de **5 m**, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

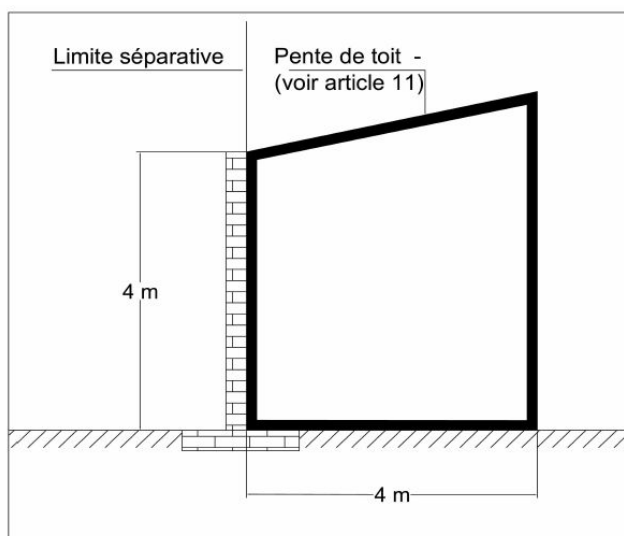
- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les opérations d'aménagement* (lotissements*, les permis groupés* valant division, les Z.A.C.*...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, avant la date d'approbation du PLU.
Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*,

ARTICLE Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu.

La distance entre la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à **4 m** pour les constructions à usage d'habitation et à **8 m** pour les constructions à usage d'activités.

b) Les constructions réalisées sur une seule limite de propriété sont toutefois autorisées dans les conditions suivantes :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- Les piscines qui devront être implantées à **4 m minimum** de la limite séparative, comptés à partir du nu intérieur du bassin.

Une implantation différente peut être autorisée si un dispositif limitant les nuisances avec le voisinage (bruit, vue, ...) est construit en limite séparative, tel qu'un mur d'une hauteur de **1.60 m minimum** ou un Pool-house, par exemple.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uh 9 - Emprise au Sol* des constructions

L'emprise au sol totale des constructions est fixée à **50 %** de la surface du terrain *.

ARTICLE Uh 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- **9 mètres**, soit 1 niveau indépendant avec combles sur Rez-de-chaussée.
- **8 mètres** pour les constructions comportant une toiture terrasse, soit 1 niveau sur Rez-de-chaussée.

Ces limites peuvent ne pas être exigées pour les :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- Aménagements et reconstructions* de bâtiments existants,
- Annexes, dont la hauteur est limitée à **4 mètres**.

ARTICLE Uh 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 7.

ARTICLE Uh 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.
Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé 1 place pour 50 m² de SDP, complétée par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.

ARTICLE Uh 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone urbaine est réservée à l'accueil de constructions d'équipement d'intérêt collectif.

Elle correspond notamment au site sportif de Saint Irénée, la maison de retraite « le calme de l'étang », les terrains de sport de La Giraudière, le site de la station d'épuration à la Brévenne, l'institut médico-éducatif « la Cerisaie » et le centre technique municipal.

Dans cette zone:

- Il conviendra de se référer au PPNRI de la Brévenne, joint en annexe 4 du PLU, afin de respecter pour tout projet, les principes d'urbanisme à suivre et les prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de **la zone Ue**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions sans lien avec la vocation de la zone.
- b) 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*.
- c) Les parcs d'attractions* ouverts au public.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les carrières,
- e) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ue 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, dans la limite de **60 m² de SDP**.
- b) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées créées, 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. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **7,5 m**.
Pour les voies existantes, la largeur de plate-forme peut être inférieure à **7,5 m**.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

ARTICLE Ue 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

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

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Les constructions et les extensions sur la limite sont autorisées, à condition que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au Sol* des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur * maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux constructions avec un toit traditionnel en tuiles qui peuvent être portées à **11 m**.
- aux constructions à usage sportif, tel que gymnase ou mur d'escalade qui peuvent être portées à **15 m**.
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'accueil de constructions à vocation économique.

Elle se subdivise en trois secteurs avec un règlement spécifique :

- **La zone Ui** est dédiée aux zones d'activités économiques existantes, zone des Garelles et Saint Irénée.
- **La zone Ui 1** est dédiée à l'extension de la zone d'activités économiques des Garelles, constructible suivant les principes inscrits en OAP.
- **La zone Uic** correspond à l'aire existante de stockage située sur le secteur Le Jabert. Le règlement n'autorise là que le stockage de matériaux ou de matériels de construction, sous réserve qu'il remplisse les conditions nécessaires en matière de protection de l'environnement.

Dans cette zone, il conviendra de se référer au PPNRI de la Brévenne, joint en annexe 4 du PLU, afin de respecter pour tout projet, les principes d'urbanisme à suivre et les prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble **des zones Ui, Ui 1 et Uic**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage d'habitation et de commerce.
- b) L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation des zones Ui, Ui1 et Uic.
- c) 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*.
- d) Les parcs d'attractions* ouverts au public.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les carrières,
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ui 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les constructions à usage commercial dans la limite de 150 m² de SDP et lorsqu'elles sont liées directement à l'activité existante sur le tènement*.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - l'aménagement et l'extension des constructions en vue d'une activité compatible à la zone.
- c) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ui 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) 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. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 m**.

Dans la zone Ui 1, la largeur de plateforme doit être de **7 m au minimum**.

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

Dans la zone Ui 1, le demi-tour pourra se faire sur chaque lot.

ARTICLE Ui 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

En zone Ui, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est **de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

En zone Ui 1, les constructions peuvent être construites soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de **2 m** et en suivant les principes inscrits en OAP.

Cette règle peut ne pas être imposée :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne que deux limites séparatives maximum.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone.

Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à **5 mètres** de la limite séparative.

Ces règles peuvent ne pas être imposées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone Ui 1, les constructions devront respecter en outre les principes inscrits en OAP.

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

Sur un même lot, les bâtiments doivent être implantés de manière contiguë. Les extensions devront se faire dans la continuité de l'ensemble des bâtiments existants.

ARTICLE Ui 9 - Emprise au Sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder **70 %** de la superficie du terrain en **zones Ui et Ui 1** et **40 % en zone Uic.**

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **10 m**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,

ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

L'article 11 n'est pas applicable à la zone Ui1 en ce qui concerne la hauteur des déblais / remblais.

ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'activités, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

En zone Ui1, il est demandé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ui 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins **20 %**. La marge de recul par rapport à la voie publique doit être plantée, en évitant de faire écran visuel faisant masque par rapport à la lisibilité de l'établissement et notamment son entrée.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

Symboles particuliers :

* : Termes définis au titre 7 du présent règlement.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune, sous la forme de secteurs nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Trois types de zones sont identifiés sur la commune :

- **La zone 1 AU** correspond à l'ancien site d'Euréna maîtrisé dans une grande partie par la collectivité et dédiés à la diversification de l'habitat et au renforcement des équipements.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée au respect des principes inscrits aux orientations d'aménagement et à la réalisation des équipements (accès, voirie, assainissement...).

L'urbanisation sera réalisée à l'avancement des voiries et équipements sur le site.

La zone 1AU comportent des servitudes pour la mixité sociale, au titre du L.151- 41(4^E) du Code de l'Urbanisme.

- **La zone 1 AUb** correspond à la partie Nord des entrepôts réservés à du renouvellement urbain

- **La zone AUi** est destinée à assurer le renforcement de l'activité économique existante sur le secteur des Garelles.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones 1AU, 1 AUb et AUi, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur:

- a) Les constructions à usage:
 - en zones 1AU et AUb, les constructions à usage d'habitation ou d'équipement collectif, sous condition qu'elles respectent les principes inscrits aux orientations d'aménagement et de programmation.
 - d'annexe * ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol * par tènement *.
 - de piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)

- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.

De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

a) 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.

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

c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte ne peut avoir une largeur inférieure à **8 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Electricité et Téléphone ⁴ :

Dans les opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés valant division, Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementée.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

En zone 1AU, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation P1 et P2, tels que figurant aux orientations d'Aménagement et de Programmation.

En zone 1AUb, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation, tels que figurant aux orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement entre la construction ladite limite, doit être au minimum égale à **4 m**.

⁴ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – Emprise au Sol* des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions

En zones 1 AU_b et AU_i, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

En zone 1 AU :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m dans le polygone P1.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m dans le polygone P2.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*,

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **1 place pour 25 m²** de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
- Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'Etat, le minimum exigé est 1 place de stationnement par logement.
- Pour les aménagements et réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé 1 place pour **50 m² de SDP**, complétée par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.

ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

Symboles particuliers :

* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone se subdivise en deux secteurs correspondants à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

- **La zone Aa** : Secteur agricole protégé où seules les serres sont admises sous conditions.
- **La zone Ab** : Secteur agricole ordinaire, où sont admises les constructions techniques et d'habitation, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles * présentes ou futures : la Tuilière, le haut d'Arfeuille, Bernay, En Sus, Le Jussieu, ...

Ces zones sont concernées :

- Par l'inventaire du patrimoine agricole faisant l'objet d'une protection. Ces éléments sont repérés au plan de zonage et sont soumis à des conditions particulières définies dans les dispositions générales du règlement et en annexe 1-1 : Patrimoine agricole.
- Au titre du L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Des éléments du patrimoine paysager font l'objet d'une protection. Ils sont inventoriés en **annexe 1-3** du rapport de présentation et sont soumis à des conditions particulières définies dans les dispositions générales du règlement.
- Par des **aléas miniers ou géologiques**. Ces secteurs sont soumis à des conditions particulières définies dans les dispositions générales du règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble **des zones Aa et Ab**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).
 - 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, les constructions à usage :
- de serres légères limitées à **5 000 m²** d'emprise au sol en **zone Aa**,
 - agricole en secteur Ab et dans la limite de **200 m² de SDP totale** par logement après travaux.
 - L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **200 m² de SDP totale** par logement après travaux.
- b) Sont autorisées les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **80 m²** comptée à la date d'approbation du PLU :
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m² d'emprise au sol et de 60 m² SDP** supplémentaires et de **200 m² de SDP totale** après travaux.
 - D'annexes, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction d'habitation existante, sous conditions de **20 m² d'emprise au sol*** maximum et qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation**.
 - De piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et à condition qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et que le rejet soit adapté au milieu récepteur.
- Les extensions et annexes sont toutefois interdites pour les bâtiments inventoriés au titre du patrimoine agricole (cf.: Annexe 1-1 et paragraphe h suivant).
- c) Les travaux suivants :
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif*.
 - La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - Les aménagements des constructions existantes.
- d) En zone Ab, les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- g) L'aménagement avec changement de destination pour les bâtiments repérés au plan de zonage.
- h) Pour les bâtiments repérés au plan de zonage, au titre du L151-11-2 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination à usage de logement, de gîte, artisanal ou de bureau dans le volume clos, y compris créateurs de surface de Plancher.
Le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour **une partie de la construction**, lorsque l'ensemble est à usage mixte habitation-artisanat et sous réserve que le **gérant habite sur le site**.
Les extensions en dehors du volume, surélévations et annexes sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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 des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitations ou d'activités à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux collectées des constructions et des voiries nouvelles doivent être connectées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Pour information, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

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

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement entre la construction ladite limite, doit être au minimum égale à **4 m**.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les piscines qui devront être implantées à **4 m minimum** de la limite séparative, comptés à partir du nu intérieur du bassin. Une implantation différente peut être autorisée si un dispositif limitant les nuisances avec le voisinage (bruit, vue, ...) est construit en limite séparative, tel qu'un mur d'une hauteur de **1.60 m** minimum ou un Pool-house, par exemple.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE A 9 - Emprise au Sol* des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Pour les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol est limité à **20 %**, de manière à limiter l'imperméabilisation et respecter le caractère naturel et ouvert du secteur.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale est fixée à **9 m**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.
- aux annexes, pour lesquelles la hauteur est limitée à **4 m**.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, il est demandé 2 places de stationnement extérieures minimum par logement en dehors du domaine public, complétées par une place visiteur pour 2 logements.

ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ainsi :

- a) Les plantations existantes (arbres à hautes tiges, haies...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "Zones N"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'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.

Les zones naturelles se subdivisent en **six zones** :

- **La zone N** correspond aux secteurs naturels d'intérêt écologique ou paysager dans lesquels la protection est maximale: Le Cosne, le Glavaroux, la Goutte de Bartassieux, le Conan, le Massif du crêt de Montmain ...

Elle est concernée :

- Par l'inventaire du patrimoine agricole faisant l'objet d'une protection. Ces éléments sont repérés au plan de zonage et sont soumis à des conditions particulières définies dans les dispositions générales du règlement et en annexe 1-1 : Patrimoine agricole.
 - Au titre du L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Des éléments du patrimoine paysager font l'objet d'une protection. Ils sont inventoriés en **annexe 1-3** du rapport de présentation et sont soumis à des conditions particulières définies dans les dispositions générales du règlement.
 - Par des **aléas miniers ou géologiques**. Ces secteurs sont soumis à des conditions particulières définies dans les dispositions générales du règlement.
- **La zone Nh** correspond notamment aux hameaux de La Combe, Crusillieux, Bartassieux, Au Conan, Bergeron, Sudieu, Le Jussieu... et tous les sites construits ou non équipés situés dans des zones paysagères sensibles.
 - **La zone NL** correspond aux secteurs à vocation de loisirs, dédiés aux **deux campings** existants au Perray et la Combe.
 - **La zone NL 1** correspond aux jardins communaux et autorise les cabanes de jardin
 - **La zone NL 2** correspond à une nouvelle zone de loisirs de camping à Sudieu, ainsi qu'au camping existant à Saint Cry.
 - **La zone NL 3** correspond au secteur dédié un City Stade.
 - **La zone NL 4** correspond au secteur chemin du Ripan, dédié aux loisirs de plein air,

Les Zones N et NL2 sont affectées par des secteurs inondables. Il conviendra de se référer au PPNRI de la Brévenne, joint en annexe 4 du PLU, afin de respecter pour tout projet, les principes d'urbanisme à suivre et les prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones N, Nh, NL, NL1, NL2, NL3 et NL4**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).
- 6 - Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 et suivants.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Sont admis en zone N :

Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **80 m²**:

- L'aménagement* des constructions existantes,
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m² d'emprise au sol et de 60 m² de SDP** supplémentaires et de **200 m² de SDP*** totale après travaux.
- D'annexes, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction d'habitation existante, sous conditions de **20 m² d'emprise au sol*** maximum et qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation**.
- De piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et à condition qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et que le rejet soit adapté au milieu récepteur.

Les extensions et annexes sont toutefois interdites pour les bâtiments inventoriés au titre du patrimoine agricole (cf.: Annexe 1-1 et paragraphe h suivant) .

b) Sont admis en zone Nh :

Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **60 m²** :

- L'aménagement* des constructions existantes avec ou sans changement de destination, Toutefois, le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour **une partie de la construction**, lorsque l'ensemble est à usage mixte habitation-artisanat et sous réserve que le **gérant habite sur le site**.
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite totale de **30 m² d'emprise au sol et de 60 m² SDP** supplémentaires, dans la limite de 200 m² de SDP après travaux. L'extension ne doit pas excéder **30 % de la SDP existante**, à la date d'approbation du PLU.
- D'annexes, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, dans la limite totale de **30 m² d'emprise au sol*** et qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante**.
- De piscine, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et à condition qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et le rejet adapté au milieu récepteur.

c) Sont admis en zone NL :

- Les constructions nécessaires à l'usage du tourisme ou des loisirs de plein air, dans la limite de **120 m²** de SDP maximum par tènement.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- La construction de piscine liée à la vocation de la zone et sous condition que le rejet soit adapté au milieu récepteur.

d) Sont admis en zone NL1 :

- Des cabanes de jardin dans la limite de 4 m² par lot.

e) Sont admis en zone NL2 :

- L'aménagement de terrains de camping à Sudieu et à Saint Cry, sans construction nouvelle créant de la SDP.

f) Sont admis en zone NL3 :

- Les aménagements et équipements collectifs liés aux activités de plein air autorisées dans la zone.

g) Sont admis en zone NL4 :

- Les aménagements et équipements collectifs liés aux activités de plein air autorisées dans la zone.
- La construction pour l'accueil du public uniquement (de type toilettes publiques et buvette) dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol maximum par tènement.

h) Sont admis dans l'ensemble des zones :

- La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et à l'activité ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

i) Sont admis pour les bâtiments repérés au plan de zonage, au titre du L151-11-2 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination à usage de logement, de gîte, artisanal ou de bureau dans le volume clos, y compris créateurs de surface de Plancher. Le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour **une partie de la construction**, lorsque l'ensemble est à usage mixte habitation-artisanat et sous réserve que le **gérant habite sur le site**.

Les extensions en dehors du volume, surélévations et annexes sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

ARTICLE N 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé conformément au Code de l'Urbanisme que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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 des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d) Dans tous les cas, l'assainissement devra être conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

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

Ces règles ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements * et reconstructions * de bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 m**.

Cette règle n'est pas imposée pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les piscines qui devront être implantées à **4 m minimum** de la limite séparative, comptés à partir du nu intérieur du bassin. Une implantation différente peut être autorisée si un dispositif limitant les nuisances avec le voisinage (bruit, vue, ...) est construit en limite séparative, tel qu'un mur d'une hauteur de **1.60 m minimum** ou un Pool-house, par exemple.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **20 %**, de manière à limiter l'imperméabilisation et respecter le caractère naturel et ouvert du secteur.

En zones NL 3 et NL 4, le coefficient d'emprise au sol est limité à **10 %**, afin de maintenir le caractère naturel du site.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

En zones N, Nh et NL, la hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

En zones NL1, NL2, NL3 et NL4, la hauteur* maximale des constructions est fixée à **4 m**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- aux annexes, pour lesquelles la hauteur est limitée à **4 m**.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, il est demandé 2 places de stationnement extérieures minimum par logement en dehors du domaine public, complétées par une place visiteur pour 2 logements.

ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

Article 11

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux.

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

- dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :

- **0,50 m**, pour les terrains dont la pente est inférieure à **10%**,
- **1,60 m** pour les terrains dont la pente est comprise entre **10% et 20 %**,
- **2 m**, pour les terrains dont la pente est supérieure à **20%**,

Les enrochements ou « murs cyclopéens » sont limités à une hauteur de **1,60 m**, en limite de voie ou d'emprise publique.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble, prenant en compte le relief.

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de **50 cm** et régalez en pente douce ;

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Les façades sur voies doivent comporter une rupture du volume **tous les 15 m**, dans au moins de 2 dimensions (marquage vertical, retrait, changement de couleurs ou de hauteur...),

Entre 15 m et 30 m, la règle d'implantation sera obligatoirement celle de la semi continuité par rapport aux limites séparatives de propriété. Les constructions devront avoir une longueur de façade inférieure à **30 m**.

Au-delà de 30 m, une distance de **5 m** minimum sera demandée entre les volumes de la construction.

Les proportions des fenêtres des **constructions neuves** d'expression architecturale "régionale locale" devront avoir la plus grande dimension dans le sens de la hauteur et présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,3 pour des dimensions supérieures à 0,80 m**.

Il en est de même pour le percement de **nouvelles fenêtres** ou la réalisation des extensions.

Ces proportions pourront être différentes pour les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine. (se reporter à la partie 6-1 : construction contemporaine)

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

2 - Toitures

- Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre **25% et 45%** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).
- Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade. Toutefois, une exception est faite dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble lorsque une harmonie architecturale est recherchée entre toutes les constructions
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes d'une surface inférieure à **30 m²**, accolés ou non à une construction de taille plus importante, ainsi que pour les extensions des constructions à usage d'activité ou agricole.
- Dans le cas où la construction ou l'extension est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, toiture réservoir, terrasse accessible, ...).
- Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles de type creuses ou romanes, d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être:

- rouge
- brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Pour les **constructions ou extensions** de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site naturel ou bâti soit établie.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente peut être comprise **entre 5 et 45 %**.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
 - Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale.
 - Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

- Les clôtures doivent être de conception simple. **3 principes** sont autorisés :
 - **La haie naturelle** : Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum.
Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de **0,60 m**, surmontée par un grillage. La hauteur maximale totale ne devra pas dépasser **1,60 m**.
 - **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,60 m** tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Il ne peut être surmonté par un grillage. Le muret est à hauteur d'homme est permet de voir au-delà de la limite.
 - **Le mur** est utilisé :
 - dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
 - lorsqu'ils ont pour objet de créer des continuités urbaines, un front de rue
 - lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.
 - lorsque une construction est implantée sur la limite de propriété.
 - Pour les secteurs affectés par le bruit (se reporter au plan de zonage).

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

La hauteur maximale autorisée du mur est de 2,50 m, mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel, dans le cas où ... **la pente du terrain est supérieure à 10 % et nécessite la réalisation d'un mur de soutènement.**

Ils devront être recouverts d'une couverture (pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries, ...)

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit.
- La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.
- Doivent être recouverts d'un enduit à l'intérieur et à l'extérieur, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).
- La couleur des enduits doit être compatible avec la palette des couleurs déposée en mairie et jointe en annexe 8 : Cahier d'Accompagnement architectural, urbain et paysager.

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal.

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain, en référence au R431-10 du code de l'urbanisme.

5 – Les équipements

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes. Les citernes devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les paraboles ne peuvent être installées en façade.

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur (PAC) ne doivent pas être installés en façade donnant sur les voies publiques ou privées.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

6-1 Les constructions de conception architecturale contemporaine

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

6-2 Les éléments du patrimoine paysager bâti à protéger, repérés au plan aux titres des articles 123-3-1 et L123-1-5-7

- Ils sont soumis au permis de démolir
- Les travaux de démolition de toute ou partie de la construction ou d'extension peuvent être soumis à l'avis de l'Architecte Conseiller du CAUE.
- Toute aménagement * ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, , etc...), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits.

Titre 7 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

ARTISANAL

Dont l'activité est liée à une personne exerçant pour son propre compte un art mécanique ou un métier manuel.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre brute du bâtiment.

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur une superficie pondérée au moins égale à la moitié d'une surface minimum d'installation (SMI).

Dans le cas d'un regroupement d'exploitations (GAEC), la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation* x nombre d'associés.

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

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants ».

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement sur ladite limite.

IMPASSE

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

INDUSTRIEL

Dont l'activité a pour objet est la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (soumise à déclaration ou autorisation)

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT

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.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature (cimetière, cimetière à animaux, ...).

PERMIS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARC D'ATTRACTION

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobiles ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

SERRE DE PRODUCTION

Abris clos et translucide destiné à protéger les végétaux du froid.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher, y compris les combles et les sous-sols aménageables ou non, les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (mêmes inaccessibles) auxquelles, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment les terrasses non couvertes de plain pied, les saillies, les vides (trémie d'escaliers ou d'ascenseurs...).

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000 -5092 du 10 Novembre 2000 dans le Rhône).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

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

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en 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 vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes 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 la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement.

En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.