

Département du Rhône - 69

Commune de BESSENAY



PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – LE REGLEMENT

Pour les zones Ua, Ub et AU modifiées

Révision prescrite le :	13 Janvier 2009
Arrêtée le :	29 Mars 2011
Approuvée le :	17 Janvier 2012
Modification n° 1 Approuvée le :	18 Octobre 2016
Révision avec examen conjoint :	Prescrite le 15 Février 2017
Approuvée le :	5 Décembre 2017
Modification n° 2 Approuvée le :	29 Septembre 2020
Modification n° 3	En cours
Déclaration de projet :	En cours

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, Ui1 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 et NL3.....	62
Titre 6– Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords Prescriptions de protection.....	68
Article 11 commun à l'ensemble des zones.....	69
Titre 7 – Définitions.....	73

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).

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 et NL3

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 conformément à l'article R 123-9, 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.

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

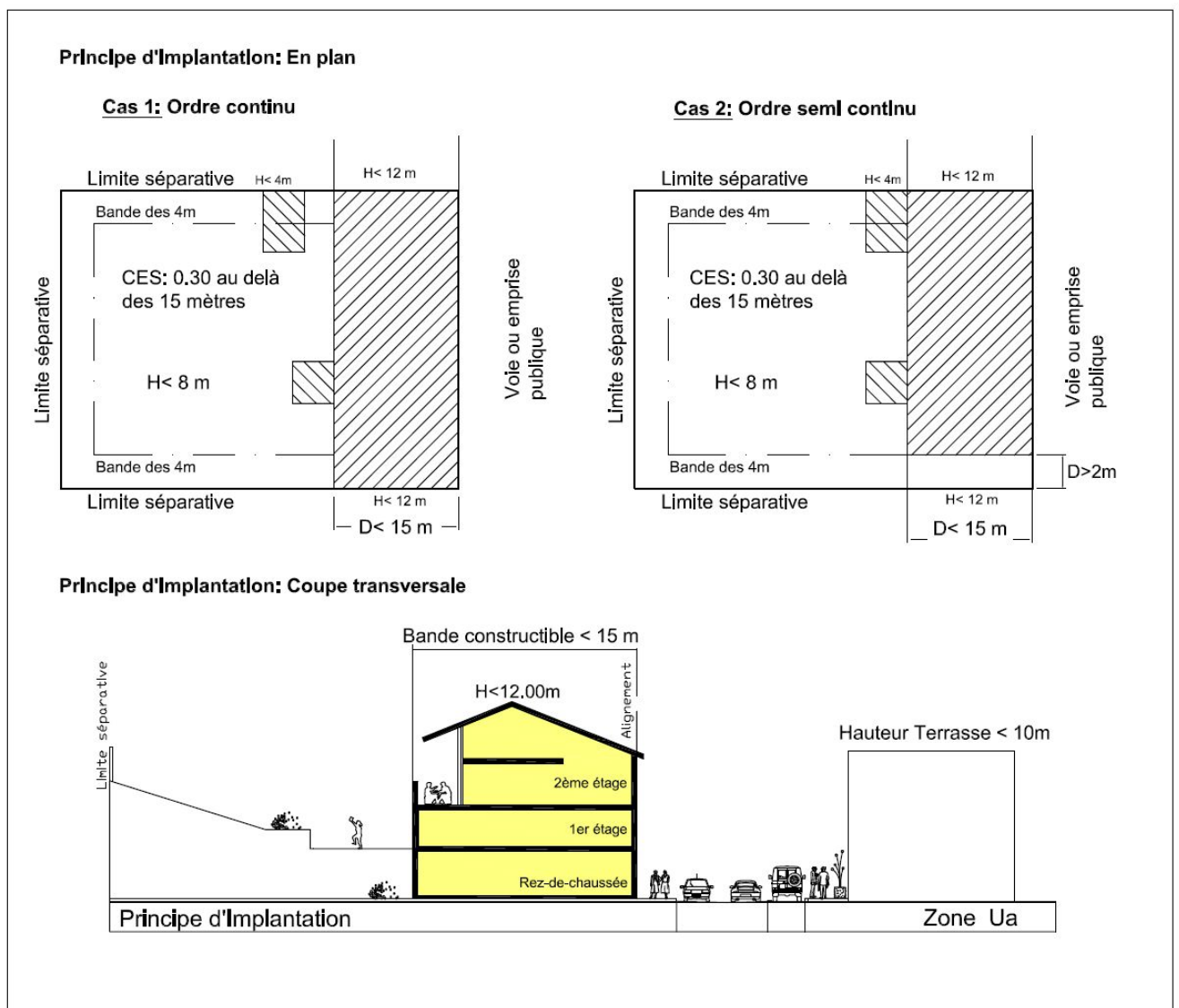
Non réglementée.

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**.



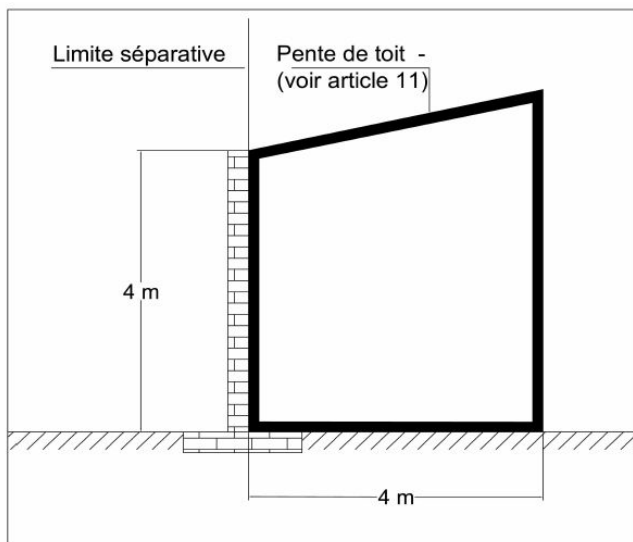
- b) Sont autorisées les constructions suivantes au-delà de **la bande 15 m de profondeur**, en suivant les modalités de l'article 7:
- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
 - Les extensions*, les constructions à usage d'annexe, de piscine ou d'abri de piscine*.

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.

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'elles n'aient 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.

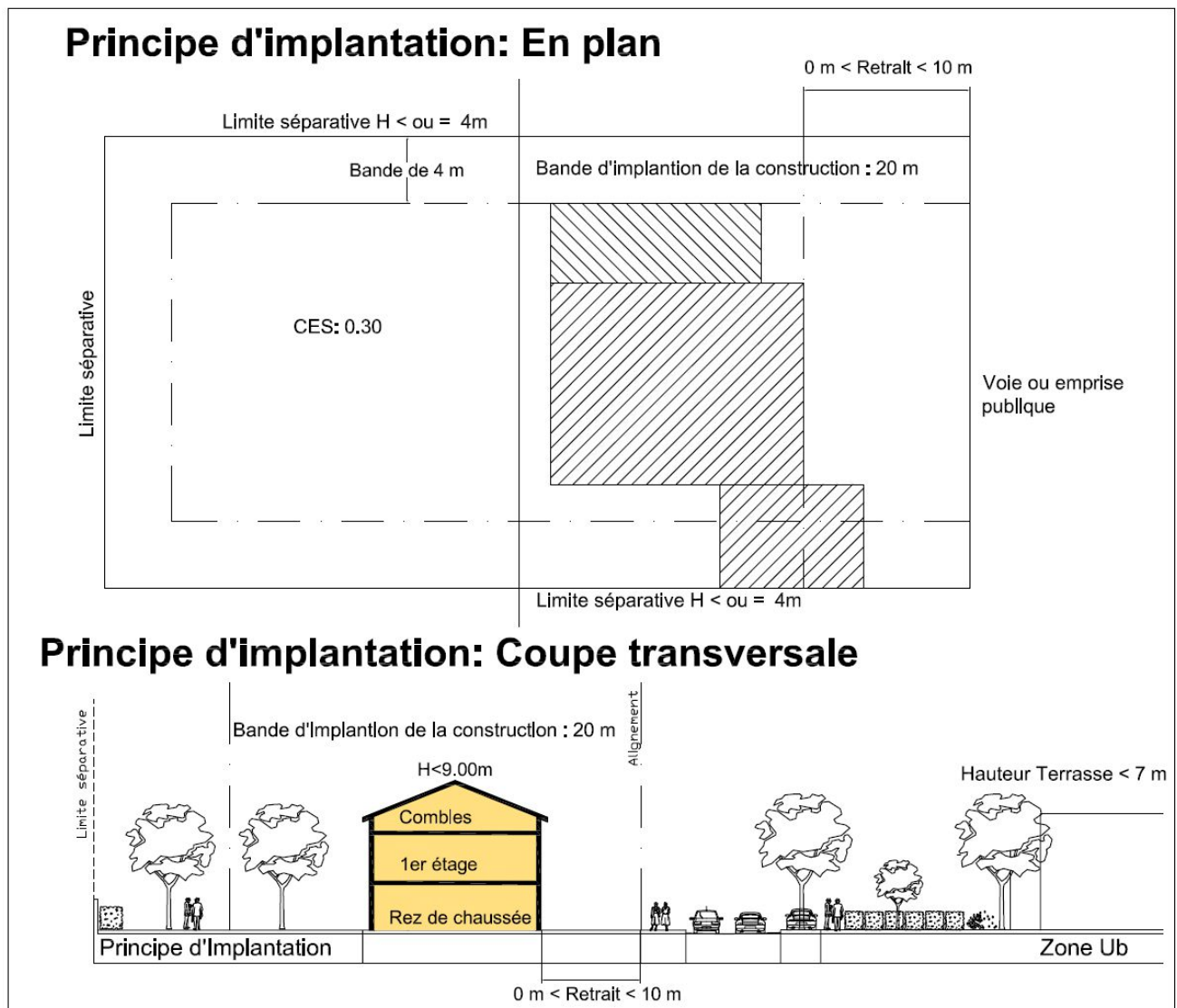
Electricité et Téléphone ² :

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



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

² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

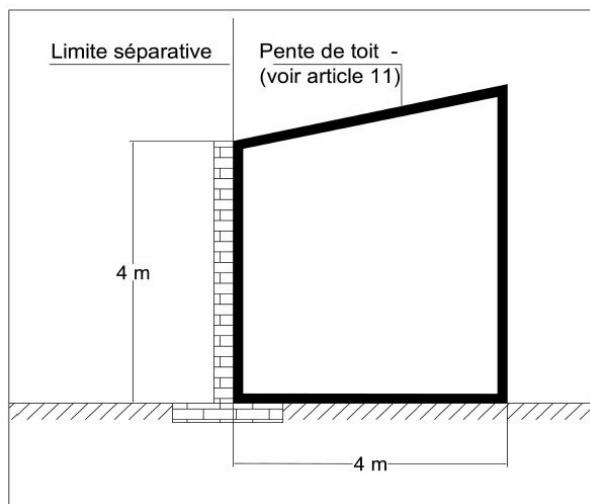
- a) Les constructions doivent être implantées dans une bande de **20 mètres de profondeur**, avec un retrait de la façade de **0 à 10 m**, comptés par rapport à l'alignement* actuel ou futur.
- b) Sont autorisées les constructions suivantes au-delà de la bande **20 mètres de profondeur**:
- Les aménagements* 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*.
- 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 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.

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'ordonnement 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.