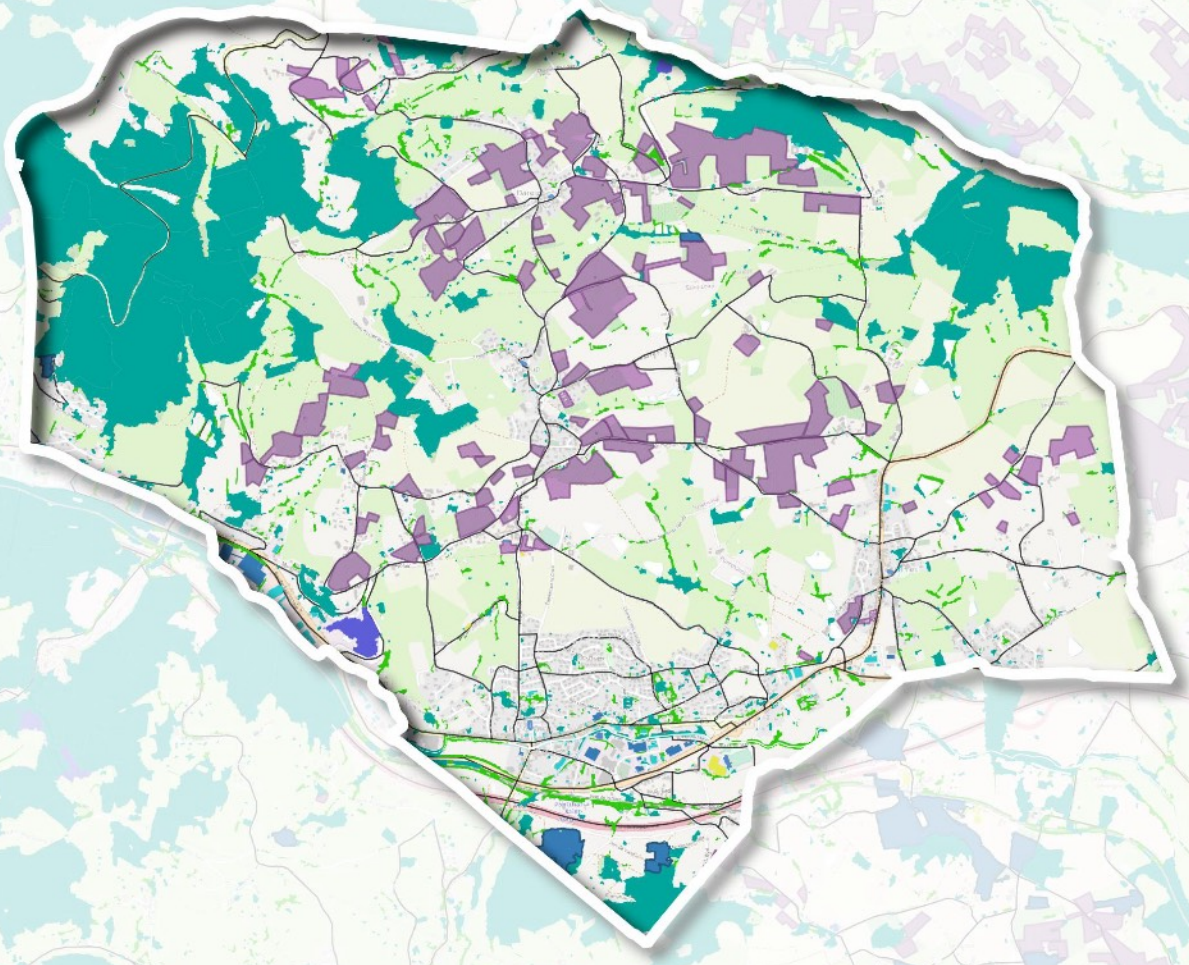


VINDRY-SUR-TURDINE

Plan Local d'Urbanisme
Secteur de Dareizé

Règlement

Modification n°3 - Approuvée le 28.11.2023

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Article 1 - Champ d'application territoriale 3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 3
Article 3 - Division du territoire en zones 4
Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique 5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles 5
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels 5
Article 7 - Droit de préemption urbain 6
Article 8 - Risques technologiques et nuisances 6
Article 9 - Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme 6
Article 10 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes 7
Article 11 – Changements de destination au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme 8
Article 12 - Définitions 10
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits 20
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 21
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua 22
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 27
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh 32
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue 38
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 42
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 43
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 48
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 48
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 55
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 55
TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) 61

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DAREIZE

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3..

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

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

Zones à urbaniser

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

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

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

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du L.123-1-5 II 6°.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, 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 :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du L.123-1-5 II 6°.

Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et L130-2 du Code de l'Urbanisme,
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° ° du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

Risques géologiques

Le préfet du Rhône a porté à connaissance une carte de susceptibilité aux mouvements de terrain. Cette carte et son rapport de présentation sont annexés au PLU.

La commune a fait préciser les risques géologiques par une étude spécifique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre ces aléas, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place

La commune a fait réaliser une étude d'aléas précisant l'ensemble des risques naturels.

Ces risques sont identifiés sur le document graphique et l'étude est annexée au PLU.

Dans les secteurs identifiés s'appliquent les règles suivantes sous réserve des occupations du sol autorisées dans chacune des zones :

Les zones de risque nul à faible et faible pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.

Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain par une étude géotechnique de sol obligatoire. L'étude sera confiée à un bureau d'étude spécialisé et réalisée avant le démarrage des travaux.

- terrassements :
    - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
    - les pentes maximum des talus de déblai et remblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
    - les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante.

- fondations et implantation des constructions :
    - les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
    - on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 20°.
    - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
    - Les DTU et règles de l'art seront respectées.

- gestion des eaux :
    - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées.
    - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
    - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

- piscines : pour les bassins enterrés, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

Article 7 - Droit de préemption urbain

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

Article 8 - Risques technologiques et nuisances

Classement sonore des infrastructures terrestres

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres, annexé au PLU.

Article 9 - Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut " Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;."

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

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

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5 III 2 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les corridors écologiques :

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

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures…).

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

Pour les éléments bâtis de patrimoine

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

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

Les autres éléments bâtis

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

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

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

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

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

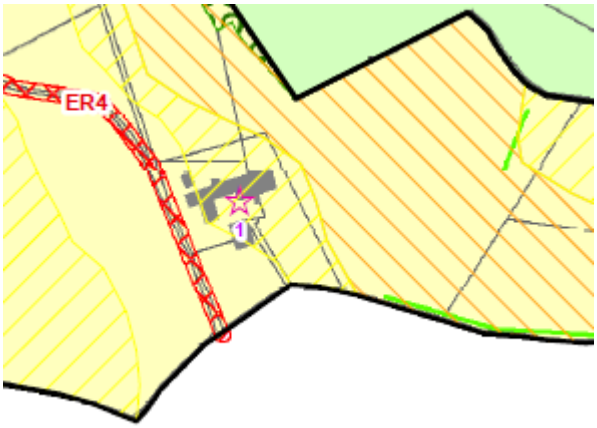
- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences «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

Article 11 – Changements de destination au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

Sur le document graphique du PLU sont identifiées des constructions dans les zones agricoles ou naturelles dont le changement de destination est autorisé car il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Ces constructions sont les suivantes :

N°1 :





N°2 :





N°3 :





N°4 :





N°5 :

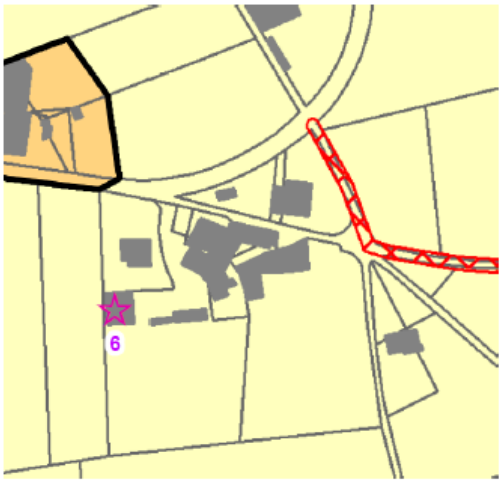




N°6 :







Article 12 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

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

Aires de stationnement :

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

Alignement

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

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

Aménagement :

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

Annexe ou local accessoire à l'habitation

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

Bâti existant

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

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

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

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

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :
1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
3° La valeur de la consommation maximale ;
4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L134-2.

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

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

Caravanes et campings

Article R111-37 du code de l'urbanisme

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.

Article R111-38 du code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;

b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R111-39 du code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R111-40 du code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article R111-41 du code de l'urbanisme

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-42 du code de l'urbanisme

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R111-42 du code de l'urbanisme

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Caravanes : stationnement de caravanes :

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

R421.23 d : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au *R421.23* j :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte

Changement de destination

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

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

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

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

Emplacement Réservé (Article L123-2-a du code de l'urbanisme) :

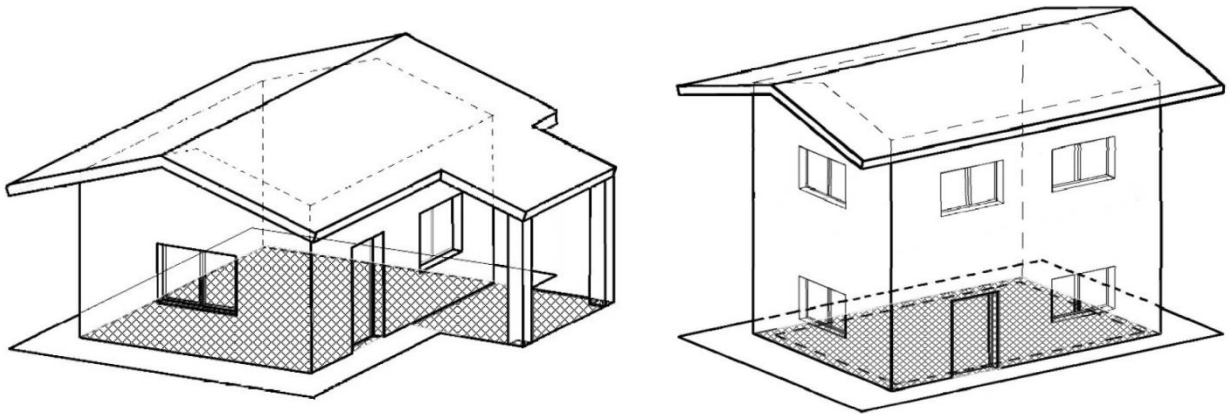
Le PLU peut fixer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L123-17 du code de l'urbanisme :

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

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (art R420-1) à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (cf. circulaire du 3/02/12 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions**)**



Schémas extraits de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NOR : DEVL1202266C

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

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

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

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

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

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L311-1 du code de l'urbanisme.

Entrepôts

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

Ensemble d'habitations

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

Espaces boisés classés

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

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

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

Exploitation agricole

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

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

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

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

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

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

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

Extension

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

Habitations légères de loisirs (**R*111-31 et suivants du code de l'urbanisme)**

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

Leurs conditions d'implantation sont fixées aux articles R*111-32-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Hauteur

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

Impasse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modénature

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Piscine

Dans le PLU de Dareizé, elle n'est pas considérée comme une annexe un local accessoire à l'habitation. Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières.

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

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Servitude (au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme)

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

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

Article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme

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

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

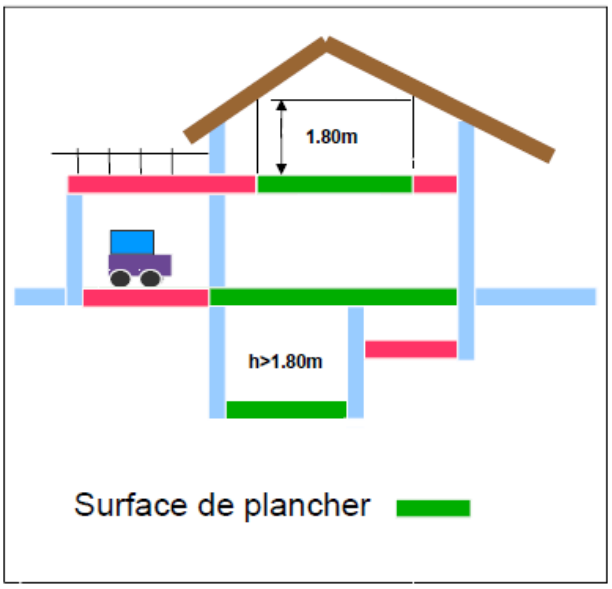


Schéma extrait de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NOR : DEVL1202266C

Tènement

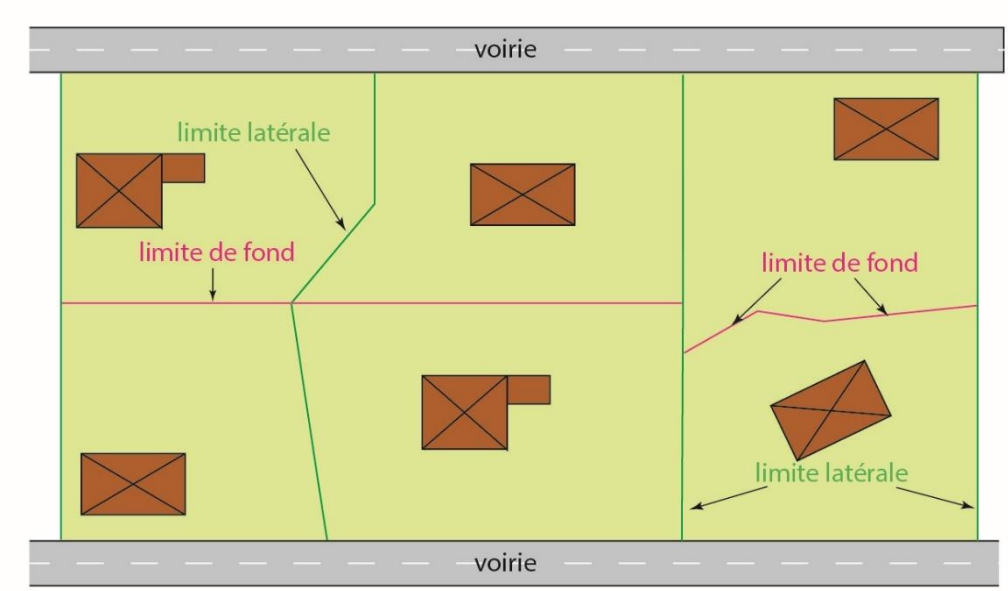
Unité foncière d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Voirie

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

Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

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



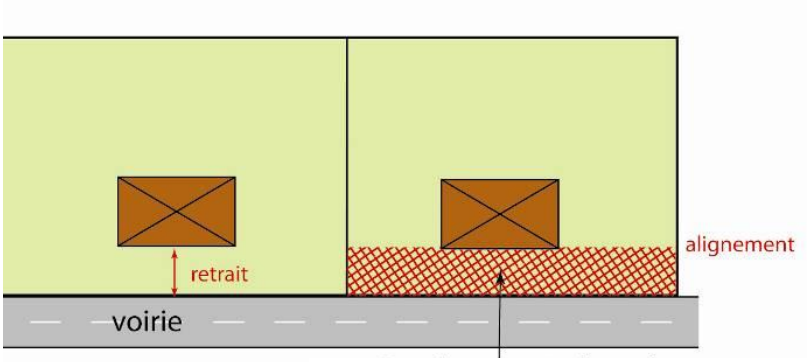
DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

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



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U comporte plusieurs secteurs :

La zone Ua correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel du bourg

La zone Ub correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire du bourg

La zone Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés

La zone Uh : correspond aux secteurs de constructions périphériques existants sans développement urbain supplémentaire.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestière, sauf celles autorisé à l'article 2.
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
- d'activité industrielle,
- d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
- de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250 m².
- Les bâtiments techniques agricoles strictement nécessaires aux exploitations agricoles présentes dans la zone.
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, s'il est à usage public.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine et pool house) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes par habitation n'excède pas 40 m².
- Les poolhouses, sous réserve que la surface au sol n'excède pas 5 m².

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

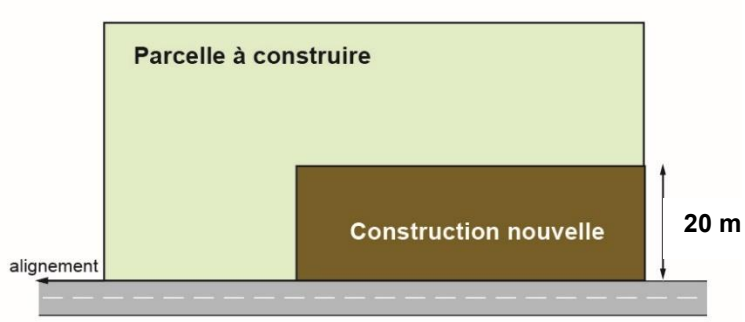
A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie, sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.



Lorsque le tènement est bordé par plusieurs voies, cet alignement n'est imposé que sur une des voies.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé.

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

Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 20 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale donnant sur la voie, la distance par rapport à l'autre limite séparative latérale donnant sur la voie, st au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :

- Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses.

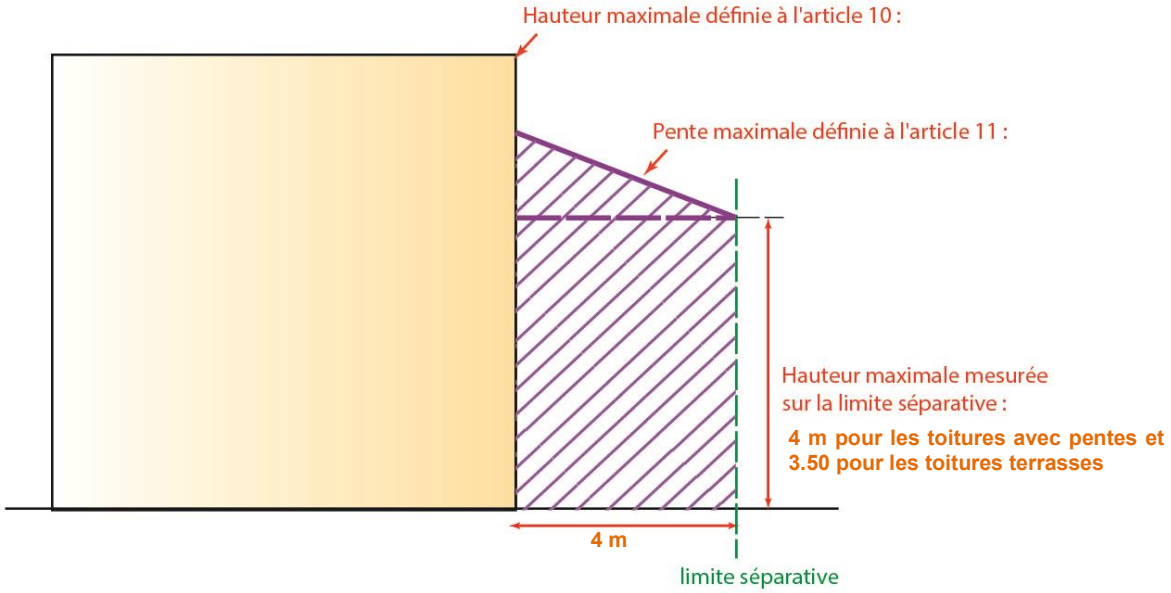
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à la hauteur citée au paragraphe précédent, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses, est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale (hors éléments techniques) mesurée sur limite de 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses. Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

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



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : elles s'implanteront soit sur limite séparatives, soit avec un retrait minimal de 0.50m.

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

Non réglementé.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 12 m. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

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

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

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

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

Pour les constructions nouvelles d'habitation, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues de surface adaptée au projet.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

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

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

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

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Pour les opérations de plus de 2 logements, tout aménagement devra prévoir le pré-équipement nécessaire au raccordement des constructions au réseau numérique.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
- d'activité industrielle,
- d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
- de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250 m².
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, s'il est à usage public.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine et pool house) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes par habitation n'excède pas 40 m².
- Les poolhouses, sous réserve que la surface au sol n'excède pas 5 m².

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3m mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé.

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

- Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses.

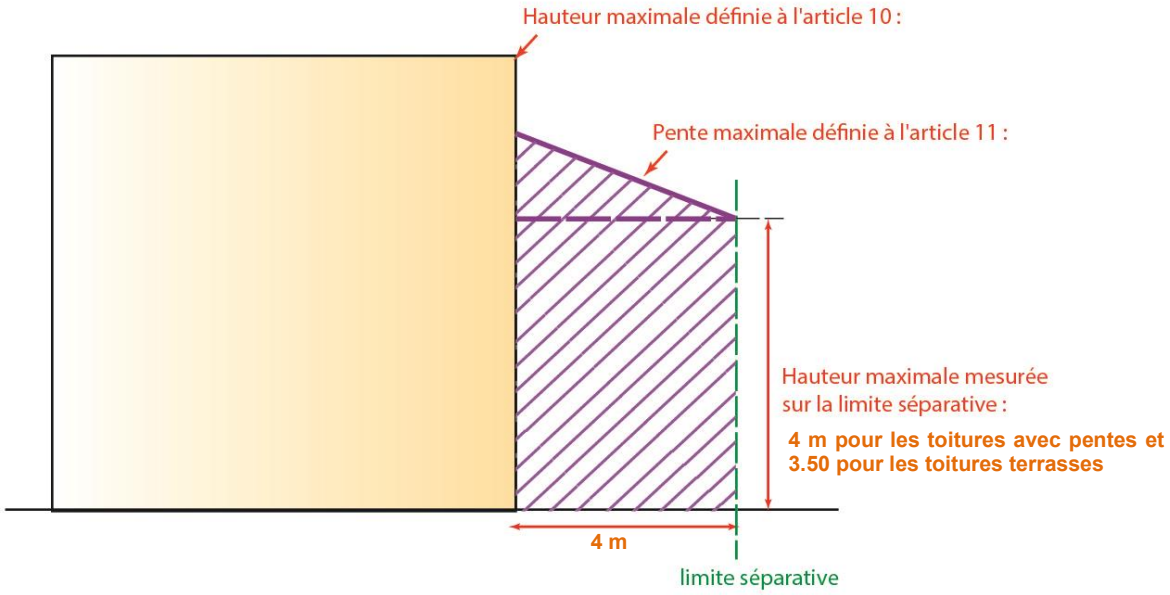
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à la hauteur citée au paragraphe précédent, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses, est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale (hors éléments techniques) mesurée sur limite de 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses. Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

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



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : elles s'implanteront soit sur limite séparatives, soit avec un retrait minimal de 0.50m.

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

Non réglementé.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de 0.2.

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

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

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour toute création de logements, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

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

Pour les constructions nouvelles d'habitation, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues de surface adaptée au projet.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

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

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

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 30 % de la superficie du tènement de l'opération.

Dans les opérations de constructions à partir de 4 logements, ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux

- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées

- En complément des espaces libres plantés sont possibles

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

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Pour les opérations de plus de 2 logements, tout aménagement devra prévoir le pré-équipement nécessaire au raccordement des constructions au réseau numérique.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

4 - Les constructions nouvelles à usage :

- Agricole ou forestier,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uh2,
- d'activité industrielle,
- d'hébergement hôtelier
- artisanal,
- d'hôtel,
- de bureau
- de commerce,
- d'habitations sauf celles autorisées à l'article 2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, s'il est à usage public.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 45 m² :
    - L'aménagement
    - L'extension des habitations existantes dans la limite de 200m² de surface de plancher totale
    - Les changements de destination
    - Les piscines
    - Les annexes à l'habitation (hors piscine et pool house) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes par habitation n'excède pas 40 m².
    - Les poolhouses, sous réserve que la surface au sol n'excède pas 5 m²
    - Les extensions des activités non commerciales existantes dans la zone dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et dans la limite 200m² de surface de plancher totale.

Article Uh 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3m mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé.

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

- Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses.

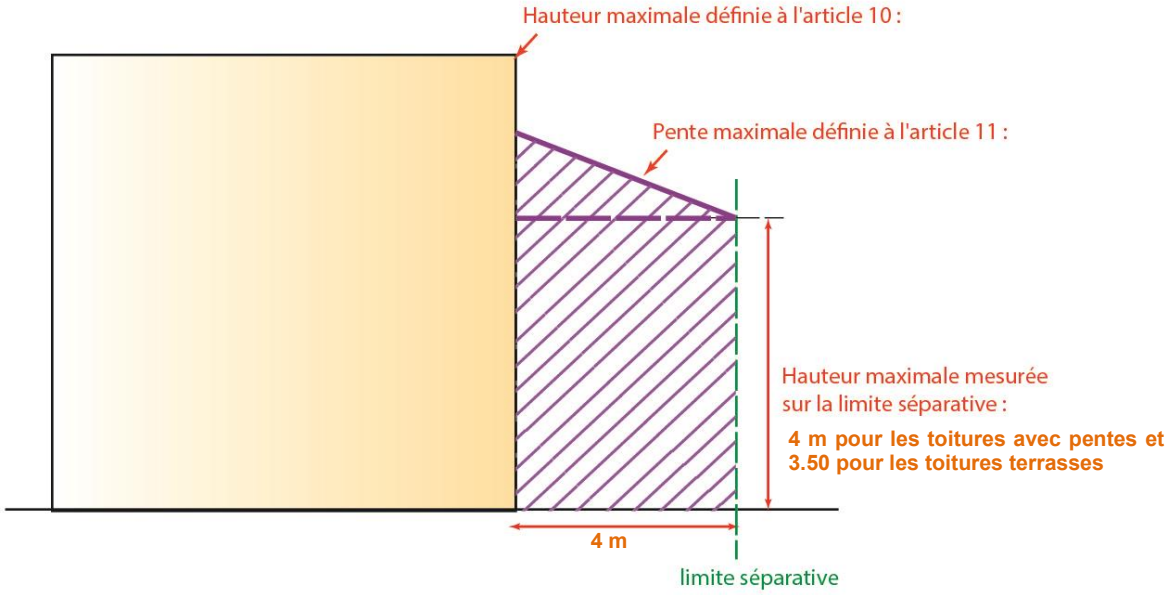
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à la hauteur citée au paragraphe précédent, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses, est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale (hors éléments techniques) mesurée sur limite de 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses. Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

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



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : elles s'implanteront soit sur limite séparatives, soit avec un retrait minimal de 0.50m.

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

Non réglementé.

Article Uh 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uh 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

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

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

Article Uh 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uh 12 - Stationnement

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

Pour toute création de logements, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

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

Pour les constructions nouvelles d'habitation, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues de surface adaptée au projet.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

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

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

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 30 % de la superficie du tènement de l'opération.

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

Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Pour les opérations de plus de 2 logements créés, tout aménagement devra prévoir le pré-équipement nécessaire au raccordement des constructions au réseau numérique.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

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

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les habitations, sous réserve qu'elles soient nécessaires au gardiennage et intégrées au volume de l'équipement.
- Les aires aménagées de camping-car.

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons aménagés le long des voies auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3m mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie.

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

- Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses.

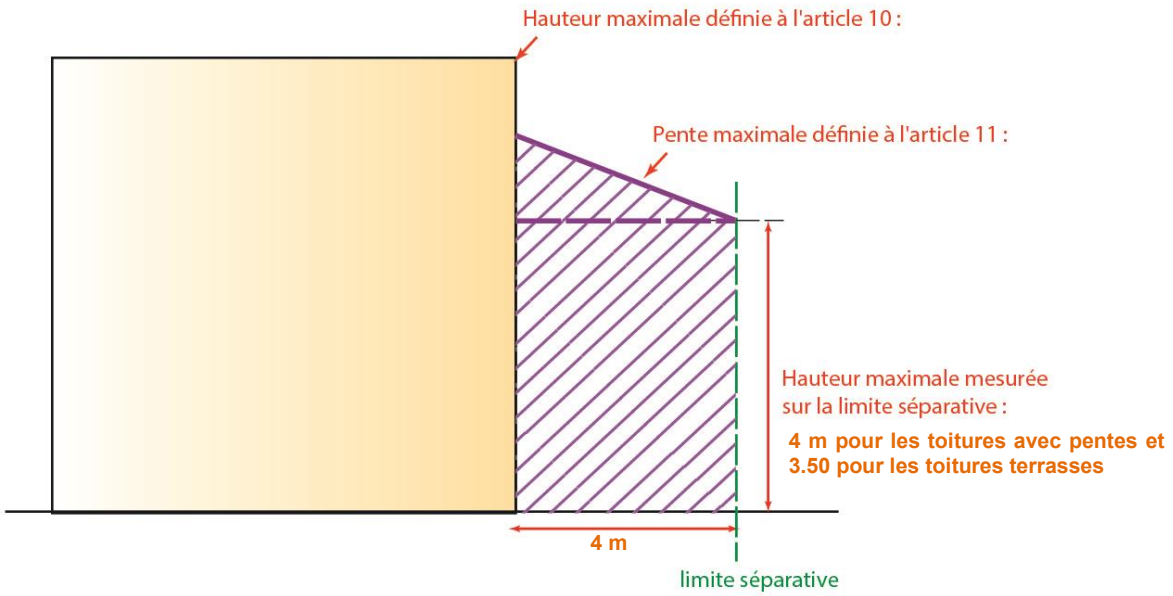
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à la hauteur citée au paragraphe précédent, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses, est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale (hors éléments techniques) mesurée sur limite de 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses. Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

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



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

Non réglementé.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

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

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

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

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

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

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

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

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
- d'activité industrielle,
- d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
- de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

La zone AU1 est urbanisable au fur et à mesure de l'avancé des réseaux dans la zone.
La zone AU2 est urbanisable en une seule opération d'ensemble. Elle est constructible lorsque 70% de la zone AU1 fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux.

Mixité sociale :
Cette zone à son ouverture à l'urbanisation, sera soumise à l'article L123.1.5 II 4° du code de l'urbanisme. A ce titre *à ce titre dans tout programme de logements de logements créés, 20% au minimum du nombre de logements et/ou du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) ou du nombre de lots du programme.*

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AU 1 paragraphe b).

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250 m².
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, s'il est à usage public.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine et pool house) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes par habitation n'excède pas 40 m².
- Les poolhouses, sous réserve que la surface au sol n'excède pas 5 m².

Article AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour les eaux usées domestiques est obligatoire lorsqu'il existe au droit de la parcelle.
En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, il est conseillé de prévoir la possibilité de créer un assainissement non collectif:
« En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement excepté les eaux de lavage des filtres de piscine.
Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire el rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.
Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau d'eau pluvial. Le rejet d'eau pluvial dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrit. Si un rejet de débit de fuite au réseau unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible au moyen d'une étude à la parcelle à sa charge. L'infiltration des eaux pluviales devra être systématiquement recherchée et privilégiée.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement de la voie actuelle ou future
- Soit avec un retrait minimal de 1m mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond.

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

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

Pour les piscines : elles s'implanteront soit sur limite séparatives, soit avec un retrait minimal de 0.50m.

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

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 14 m pour les toitures avec pentes
- 12 m pour les toitures terrasses

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

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

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

Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AU 12 - Stationnement

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

Pour toute création de logements, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

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

Pour les constructions nouvelles d'habitation, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues de surface adaptée au projet.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

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

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

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 30 % de la superficie du tènement de l'opération .

Dans les opérations de constructions à partir de 4 logements, ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux

- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées

- En complément des espaces libres plantés sont possibles

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

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Pour les opérations de plus de 2 logements, tout aménagement devra prévoir le pré-équipement nécessaire au raccordement des constructions au réseau numérique.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un secteur As inconstructible.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (*NB : Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir » sur le site. http://www.rhone.equipement.gouv.fr/*).
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole.
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une surface minimale d'installation (SMI). Celles à usage d'habitation peuvent être sollicitées par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

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

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

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

- L'extension des habitations existantes non liées au siège d'exploitation existant, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).

- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 30m2 d'emprise au sol par annexe et 50 m2 d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

-Une piscine si elle est liée à habitation existante si elle est située à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

- Pour les constructions identifiées au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123-1-5, les changements de destination.

Dans le secteur As, sont admis sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les effluents domestiques et lorsque la construction est desservie par le réseau.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3m mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 3 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

- Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses.

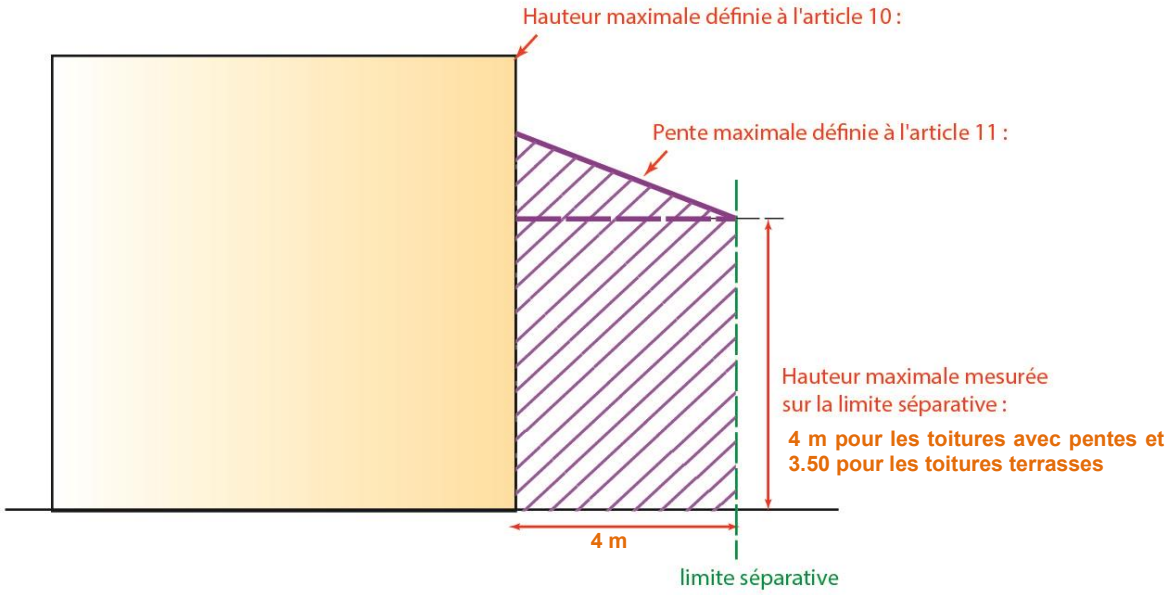
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à la hauteur citée au paragraphe précédent, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses, est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale (hors éléments techniques) mesurée sur limite de 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses. Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

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



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : elles s'implanteront soit sur limite séparatives, soit avec un retrait minimal de 0.50m.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

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

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

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

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

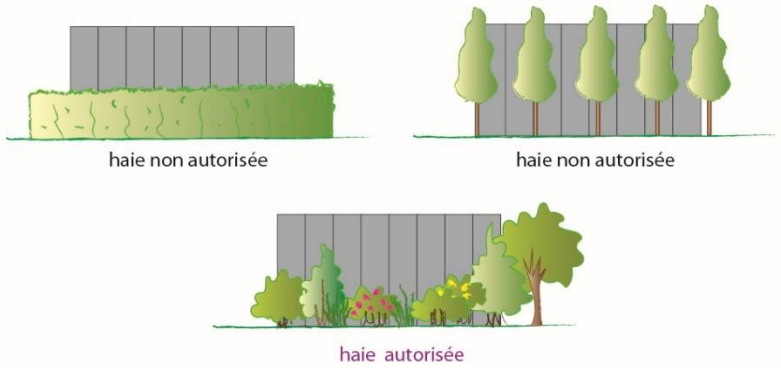
Article A 12 - Stationnement

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

Pour toute création de logements, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

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

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte:

- La zone Np d'intérêt patrimonial

- la zone NL de loisirs

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Dans la zone N :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Pour les constructions identifiées au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123-1-5, les changements de destination.

Dans la zone Np :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.
- Les changements de destination
- Les piscines
- Les annexes à l'habitation (hors piscine et pool house) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes par habitation n'excède pas 40 m².
- Les poolhouses, sous réserve que la surface au sol n'excède pas 5 m²

Dans la zone NL

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aménagements et installations nécessaires aux activités de loisirs
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque la construction est desservie par. le réseau d'assainissement collectif.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3m mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 3 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

- Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses.

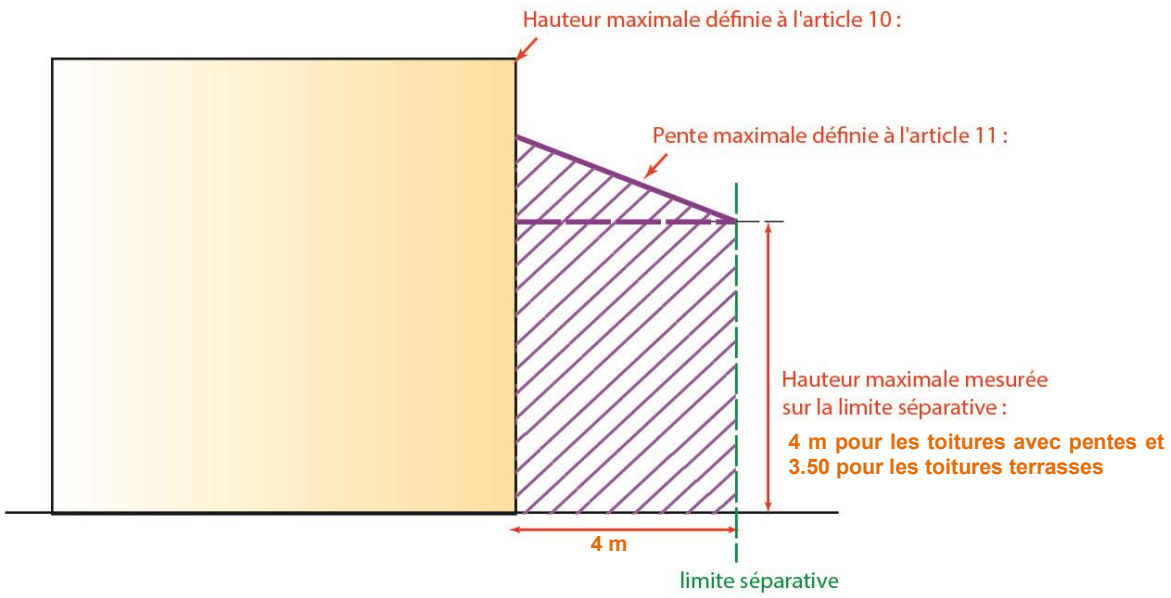
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à la hauteur citée au paragraphe précédent, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses, est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale (hors éléments techniques) mesurée sur limite de 4m pour les toitures avec pentes et 3.50 m pour les toitures terrasses. Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

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



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : elles s'implanteront soit sur limite séparatives, soit avec un retrait minimal de 0.50m.

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

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

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

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

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

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 - Stationnement

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

Pour toute création de logements, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

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

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

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

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

- **Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation**
- **Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens**
- **Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)**
- **Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité économique hors agricoles**

11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

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

L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :







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

11.1.2/ Enduits et couleurs et des façades et des menuiseries

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons de bois régionaux : châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, Mélèze… ou des couleurs neutres (gris, bruns, vert atténué) de finition mate.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites en grade surface.

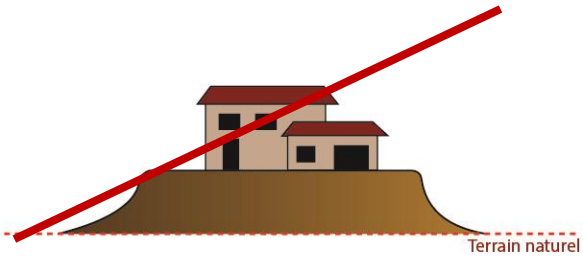
11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

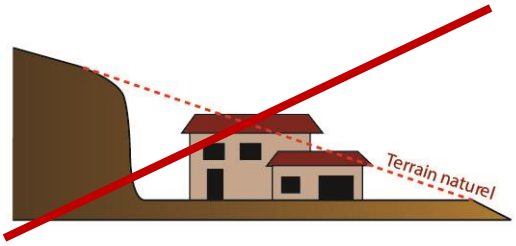
La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières

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

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

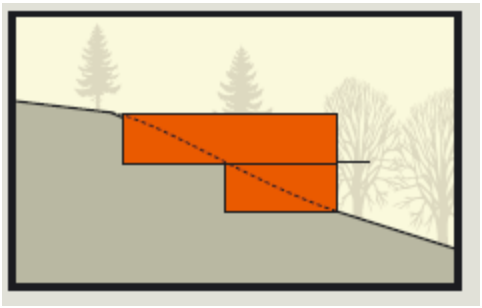
Type d'implantations interdites :

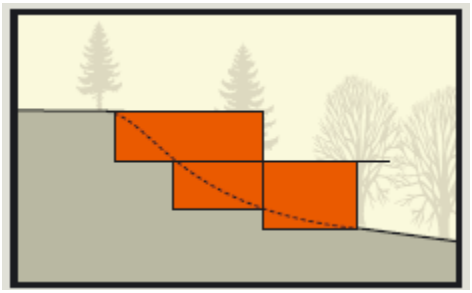




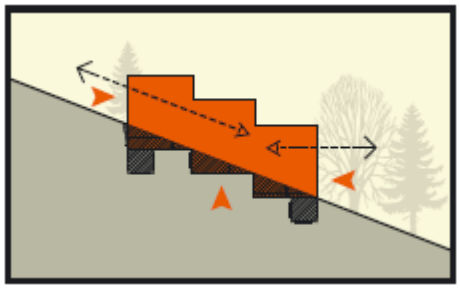
Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

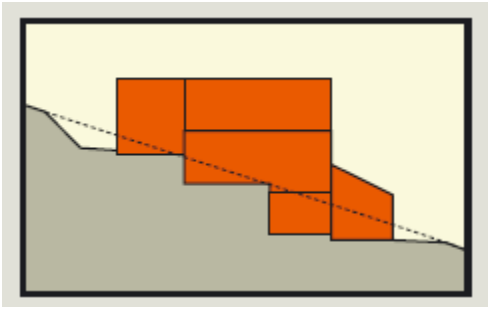
Par encastrement dans le terrain :





En accompagnant la pente (étagement en cascade) :





En cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité agricole, ces dispositions peuvent être adaptées pour les seuls bâtiments techniques agricoles.

<u>COMPOSITION DES TALUS :</u>

Les talus doivent être plantés.
Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour l'ensemble des constructions

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur ne pourra dépasser la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage, sans support visible, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition homogène. Il sera limité à 50% de la totalité du linéaire de clôture, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures en grande surface.

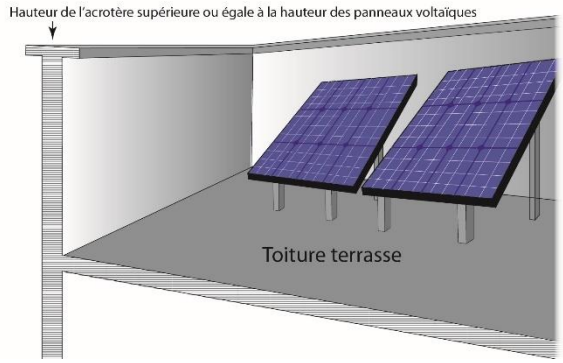
11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…) ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6/ Autres éléments techniques

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

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux)

Il est rappelé que l'ensemble des dispositions de l'article 11.1 s'appliquent. De plus :

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférence végétalisées.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal de 60 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).
Les casquettes solaires ne sont pas concernées ce dimensionnement des débords.

11.2.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite de coloration rouge ou rouge nuancé ou « vieillie ».

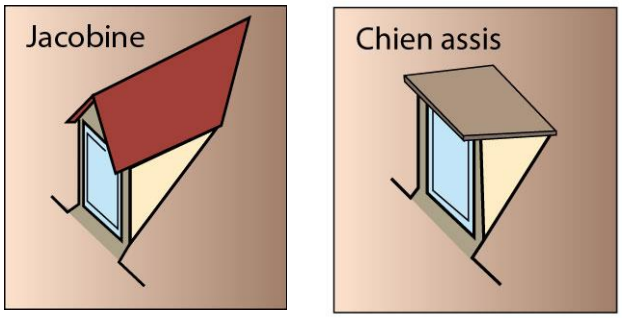
En cas d'extension d'une construction, si cette extension présente une couverture en tuiles, celles-ci devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées. Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens-assis et les jacobines sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique)

11.2.5/ Balcons et galeries

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



Type de balustres interdits

11.2.6/ Cheminées

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

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940
Il est rappelé que l'ensemble des dispositions de l'article 11.1 s'appliquent. De plus :

11.3.1/ Volumes

Les volumes bâtis existants qui seront restaurés, seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

En cas d'extension de ces constructions, l'extension est considérée comme une construction neuve et respectera les prescriptions de l'article 11.2. L'extension pourra relever d'une expression contemporaine de l'architecture.

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

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

Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

Par exemple :



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

11.3.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.
Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

11.3.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 %. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

11.3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge ou rouge nuancé ou d'aspect « vieille tuile » et d'aspect terre cuite, à l'exception des extensions par un volume annexe qui pourront être différentes.

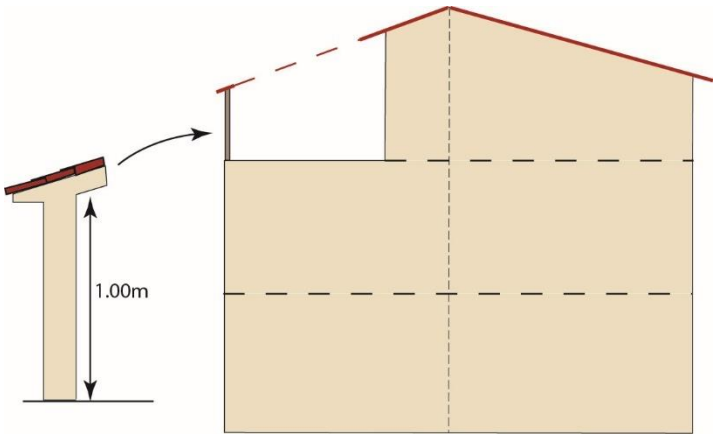
11.3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.
Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture sauf contrainte technique.

11.3.7/ Terrasses sur les toitures

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
    - Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
    - En partie basse de l'ouverture aménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.
    - La partie basse de l'ouverture en façade doit être maçonnée et présenter une couverture en tuiles et un débord.



- Les débords de toit en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.
- Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.
- La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile ou tuile mécanique. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.)

11.3.8/ Cheminées

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

11.4 - Bâtiments agricoles

Il est rappelé que l'ensemble des dispositions de l'article 11.1 s'appliquent. De plus :

11.4.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun…).

Les tunnels agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions

11.4.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

11.5 – Bâtiments d'activités autres qu'agricoles

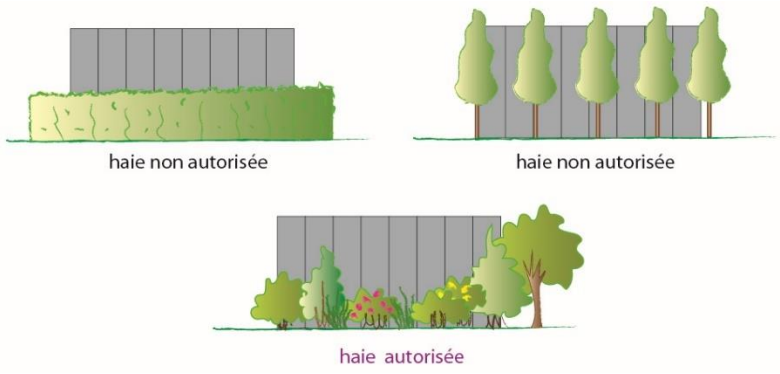
Il est rappelé que l'ensemble des dispositions de l'article 11.1 s'appliquent. De plus :

11.5.1/ Implantation des stockages et des stationnements

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

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



11.5.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun…).

11.5.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.