

Commune de LOZANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 3 du PLU

Dossier d'enquête publique

04. Règlement écrit
en vue de remplacer le document opposable



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	22
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE GEOLOGIQUE	23
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE D'INONDATION	25
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN PERIMETRE DE VIGILANCE AUTOUR DES CANALISATIONS DE GAZ	26
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE SERVITUDE D'ALIGNEMENT LIEES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES (TROUEES DEPARTEMENTALES)	27
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME	27
CHAPITRE VI– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET A L'AMENAGEMENT DES ABORDS	28
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS VISANT A FAVORISER LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II-4° DU CODE DE L'URBANISME	34
TITREIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	35
CHAPITRE I –ZONE Ua	37
CHAPITRE II –ZONE Uc	47
CHAPITRE IV –ZONE Ui	68
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	77
CHAPITRE I –ZONE 1AU	79
CHAPITRE II –ZONE 1AUe	89
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	97
CHAPITRE I - ZONE N	99
CHAPITRE IV – ZONE NL	107
CHAPITRE V – ZONE Np	114
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	121
CHAPITRE I – ZONE A	123
CHAPITRE III – ZONE As	131

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	8
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME	11
ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	12
ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	12
ARTICLE 7 – DEFINITION DES TERMES UTILISES.....	14

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de LOZANNE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L 111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent en plus de celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

4 – L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 – L'article R 421-12 du code de l'urbanisme qui indique : *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quelquesoit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II comprennent :

- La zone Ua
- La zone Uc
- La zone Uca
- La zone Uia
- La zone Uib

- Les zones à urbaniser (dites zones AU), correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III comprennent :

- La zone 1AU
- La zone 1AUe

- Les zones naturelles et forestières (dites zones N), regroupant les secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV comprennent :

- La zone N
- La zone NL
- La zone Np

- Les zones agricoles (dites zones A), recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V comprennent :

- La zone A
- La zone As

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

- Les périmètres soumis à une servitude de mixité sociale (article L.123-1-5 II-4°)
- Des secteurs spécifiques ayant des règles particulières
 - secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (présence de canalisation de gaz...)
 - secteurs ayant des orientations d'aménagement et de programmation
 - secteurs ou bâtis à protéger en raison de la qualité de leur patrimoine.

ARTICLE 4 –CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme, les travaux confortatifs du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.

3 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L.111-3-2° du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'Urbanisme, 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.

4 - Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article R.421-26 et suivants ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU.

ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement définissent des mesures de protection spécifiques en raison du caractère du secteur, du milieu naturel ou de l'existence de bâtis.

Les prescriptions graphiques portent sur :

1/ des secteurs identifiés à risques (risques géologiques ou risques inondation)

2/ des secteurs réservés à une destination particulière (création d'équipements publics) ou l'organisation d'une trame viaire et d'espaces publics spécifiques

En référence à l'article L.123-1-5-V, des emplacements réservés spécifiques pour les voies, ouvrages et équipements publics sont créés. Ceux-ci traduisent la volonté de la collectivité de créer des ouvrages d'intérêt général. Aucune construction, ouvrage, installation ou travaux ne peut être admis s'il ne répond pas à la destination envisagée.

Les secteurs mentionnés répondent également à des obligations particulières en matière d'implantations bâties (servitude d'alignement).

Des servitudes de mixité sociale en vertu de l'article L.132-1-5 16° sont définies pour les secteurs nécessitant un renforcement de la proportion de logements abordables au sens du SCOT Beaujolais.

3/ des ensembles végétaux à protéger en raison de leur intérêt patrimonial, paysager ou écologique

En référence à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le PLU classe 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 (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols, cf. définition ci-après), pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

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 R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4/ des secteurs, bâtis ou édifices à protéger en raison de l'intérêt patrimonial, historique ou architectural

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

- les bâtiments et édifices protégés (châteaux, églises, habitations, petits édicules : fours à pain, lavoirs, croix et calvaires)
- Les murs et murets

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L.123-1-5-III-2° et R.421.17 et R.421.23 du Code de l'Urbanisme).

5/ des secteurs d'aménagement

Le règlement graphique délimite deux types de périmètres :

- les périmètres d'études établis au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme. Ces périmètres correspondent à des secteurs stratégiques pour lesquels des projets doivent être définis à brèves échéances. Ainsi, dans ces périmètres, la collectivité peut décider de surseoir à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
- les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les secteurs délimités se surimposent des orientations données par la pièce n°3 du PLU. Ces orientations complètent le règlement.

ARTICLE 7 – DEFINITION DES TERMES UTILISES

ACCES :

L'accès est le point de jonction de la voie publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous mouvements de terre, de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

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

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

AMENAGEMENT :

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (exemple : bûcher, abri de jardin, remise,...).

CARAVANE :

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

CHANGEMENT D'AFFECTION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;

- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des 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'activité.

CONTIGUITE

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

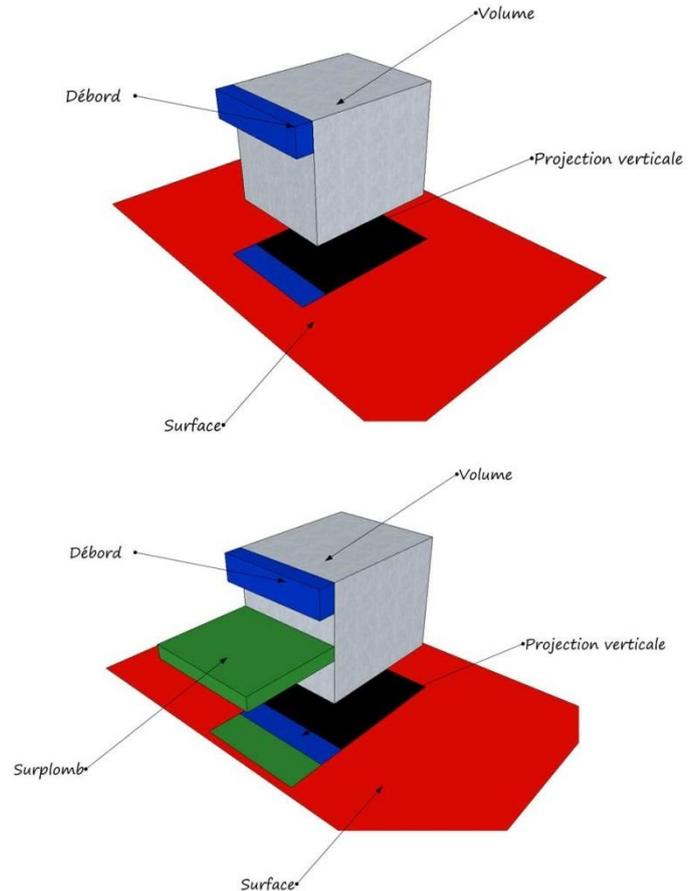
L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

Schéma de calcul de l'emprise au sol



ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

ESPACE LIBRE :

Espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

1 - L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont les bâtiments d'exploitation.

EXTENSION :

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

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION:

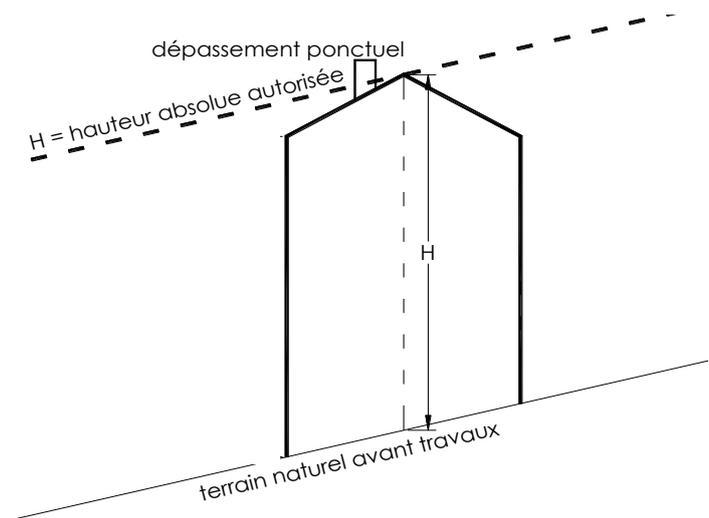
Construction comportant un ou plusieurs logements, desservis éventuellement par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR :

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



IMPASSE :

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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.

LIMITE SEPARATIVE (LATERALE ET DE FOND DE PARCELLE)

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement (cf définition page 14), constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à l'alignement constitue une limite de fond de parcelle. Dans le cas d'une configuration complexe, il faut considérer comme limite latérale, tout côté de terrain aboutissant à l'alignement y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

LOGEMENT :

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

MITOYEN :

Soit la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, soit qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

OPERATION D'ENSEMBLE :

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction portant sur la globalité d'un secteur à urbaniser. Elle correspond à une forme d'urbanisation, opposée au développement au coup par coup.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

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

PARC ET AIRE DE STATIONNEMENT :

Constituent des parcs et aires de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés, les bâtiments à destination de stationnement des véhicules automobiles, situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

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

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Tout ouvrage, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 111-38 et suivants.

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

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

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

SURFACE DE PLANCHER :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

TENEMENT :

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

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

VOLUME :

Un volume se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE GEOLOGIQUE.....	23
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE D’INONDATION.....	25
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN PERIMETRE DE VIGILANCE AUTOUR DES CANALISATIONS DE GAZ	26
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE SERVITUDE D’ALIGNEMENT LIEE AUX ROUTES DEPARTEMENTALES (TROUEES DEPARTEMENTALES)	27
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L’ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L’URBANISME	27
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET A L’AMENAGEMENT DES ABORDS	28
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS VISANT A FAVORISER LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L’ARTICLE L.123-1-5 II-4° DU CODE DE L’URBANISME	31

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE GEOLOGIQUE

Sur les secteurs couverts par une trame signifiant la présence d'un risque géologique¹ (mouvement de terrain, chute de blocs ou ravinement-ruissellement), identifié par l'étude géotechnique (Hydrogéotechnique Sud-Est – Mars 2008), les constructions nouvelles et / ou les extensions sont autorisées si elles respectent les prescriptions suivantes :

- pour les fondations :
 - respecter les règles de l'art et les règles DTU (Documents Techniques Unifiés)
 - Fonder les bâtiments sur des horizons compacts (pas de fondation arrêtée dans les remblais...)
 - En phase chantier, on prévoira des volumes de gros béton pour rattrapage des irrégularités du ciel de l'horizon compact
- pour les terrassements :
 - limiter les amplitudes de mouvement de terre à 2 mètres (déblais et remblais)
 - Limiter les pentes de talus de déblais à 3 horizontales pour 2 verticales dans les terrains meubles (recouvrement, alluvions, arène d'altération...) et à une horizontale pour 1 verticale dans le rocher sain
 - Limiter les pentes des talus de remblais à trois horizontales pour 2 verticales
 - Si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique
 - Poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante
- pour les piscines :
 - prévoir des ouvrages en béton armé notamment si celles-ci sont mises en place en zone de remblais
 - les poser sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau
 - prévoir des plages étanches
- pour ce qui est du drainage :
 - capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements (éperons ou masques drainants)
 - prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement (cunettes, fossés, forme de pente écartant les eaux des habitations)
 - éviter la concentration des eaux en un point qui est préjudiciable à la stabilité
 - interdire l'infiltration des eaux pluviales et usées dans le sol en place

Le développement de l'urbanisation n'est possible sur la zone considérée qu'après raccordement au réseau ou que si le traitement des eaux est réalisé par des filtres à sable drainés verticaux, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents.

¹ Les risques géologiques sont classés comme modérés sur la commune de Lozanne d'après l'étude du CETE de Lyon, 2003

Le rejet des eaux usées est interdit dans les pentes et en profondeur. La conduite des eaux devra être réalisée jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé, ...).

Pour le secteur Rotaval, localisé au Nord de la commune, les extensions et les constructions nouvelles sont autorisées sans prescription particulière. Néanmoins, on prévoira de :

- gérer les eaux de surface par des formes de pentes, fossés, cunettes les écartant des habitations
- raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou de s'orienter vers des filtres à sables drainés verticaux.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE D'INONDATION

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Azergues approuvé le 31 décembre 2008 constitue une servitude d'utilité publique. Il s'impose donc au Plan Local d'Urbanisme.

La zone de vigilance comprend une partie de la zone bleue limitrophe à la zone rouge du PPRI. Elle est matérialisée sur les pièces graphiques du règlement. Sur une partie de la zone bleue, toute construction est interdite sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone bleue au PPRI. De plus, les dispositions de la zone rouge s'appliquent, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, et, de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement. Dans cette limite, sont admis :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées à 10 m² nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque d'inondation,
- c) sous réserve complémentaire d'être liés à une habitation existante et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente :
 - les abris légers et annexes d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes,
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- d) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- e) tous travaux et aménagements publics de nature à réduire les risques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN PERIMETRE DE VIGILANCE AUTOUR DES CANALISATIONS DE GAZ

Sur les secteurs couverts par une trame signifiant la présence d'un ouvrage de transport de gaz à haute pression, les prescriptions suivantes devront être respectées.

- une zone non aedificandi de 4 mètres de large (soit 2 mètres à gauche et 2 mètres à droite de l'axe de la canalisation DN100) est instaurée,
- une zone non aedificandi de 6 mètres de large (soit 3 mètres à gauche et 3 mètres à droite de l'axe de la canalisation DN200 en direction de Dommartin) est instaurée.

Dans la zone non aedificandi, les constructions, la modification du profil de terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 mètres sont interdites.

La densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

- pour la canalisation de gaz combustible DN100 en catégorie B :
 - o dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (soit 10 mètres pour une canalisation de DN100 et de pression maximale de service de 67,7 bars), le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes
- pour la canalisation de gaz combustible DN200 en catégorie B :
 - o dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (soit 35 mètres pour une canalisation de DN200 et de pression maximale de service de 67,7 bars), le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes,

Sont proscrits :

- dans la zone des premiers effets létaux (soit une bande de 15 mètres de part et d'autre d'une canalisation de DN100 et de pression maximale de service de 67,7 bars et une bande de 55 mètres de part et d'autre d'une canalisation de DN200 et de pression maximale de 67,7 bars), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base
- dans la zone des effets létaux significatifs (soit une bande de 10 mètres de part et d'autre d'une canalisation de DN100 et de pression maximale de service de 67,7 bars et une bande de 35 mètres de part et d'autre d'une canalisation de DN200 et de pression maximale de 67,7 bars), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées et vues avec l'opérateur en charge de l'ouvrage de transport de gaz.

De plus, aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE SERVITUDE D'ALIGNEMENT LIEES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES (TROUEES DEPARTEMENTALES)

Pour les secteurs identifiés au règlement graphique, soumis à « trouées départementales », les constructions sont interdites dans une bande de recul cotée définie au plan.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

- les châteaux, églises et bâtiments publics
- les habitations anciennes présentant une architecture traditionnelle remarquable identifiée
- les petits édifices (fours à pain, lavoirs, croix et calvaires)
- Les murs et murets

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1-5-III-2° et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

Pour ces constructions identifiées : 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 ouvertures nouvelles sont autorisées. Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

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

Les corniches lyonnaises ne seront pas détruites.

CHAPITRE VI– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET A L'AMENAGEMENT DES ABORDS

Cette disposition est applicable à l'article 11 des zones Ua, Uc, 1AU, 1AUe, N et A. Pour les zones Uia, Uib et 1AUe, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 de chacune des zones.

Les restaurations et réhabilitations des bâtiments anciens sont distinguées du traitement à apporter aux constructions neuves et à la réhabilitation des constructions récentes ou contemporaines.

RESTAURATION DES BATIMENTS ANCIENS

Sont considérés comme bâtiments anciens, les constructions édifiées avant le 1^{er} janvier 1946.

Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux bâtiments anciens.

La restauration des bâtiments anciens devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises, les encadrements de pierre seront conservés.

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

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

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

LES MURS

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

Les murs constitués de maçonneries de pierres peuvent être enduits. Ces enduits seront traités avec un enduit lisse.

VOLETS

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

TOITURES

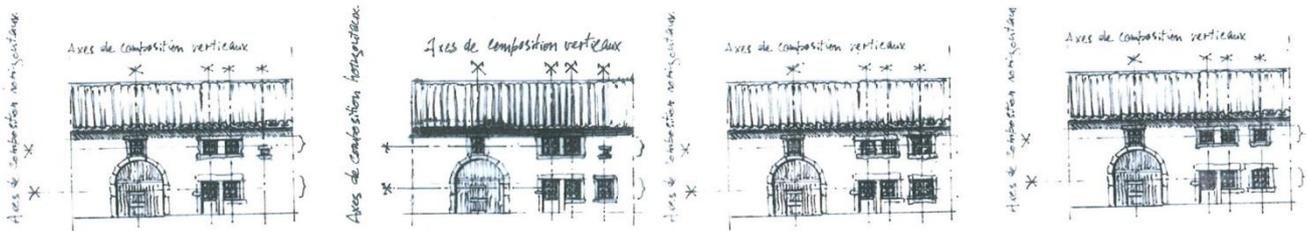
Leur pente doit être comprise entre 25 et 50%.

OUVERTURES

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

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

Lignes de composition des percements à privilégier :



CONSTRUCTIONS NEUVES ET REHABILITATION DES BATIMENTS RECENTS OU CONTEMPORAINS

Sont considérés comme bâtiments récents, les constructions édifiées à partir du 1^{er} janvier 1946.

ASPECTS ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent présenter une cohérence avec le paysage naturel ou bâti existant.

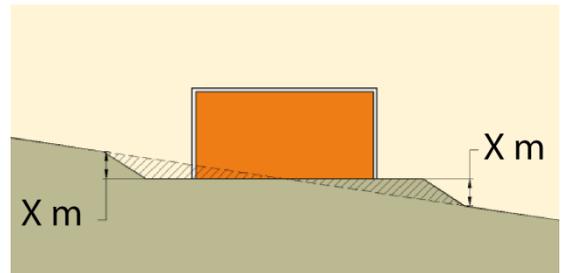
Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

MOUVEMENTS DE SOLS

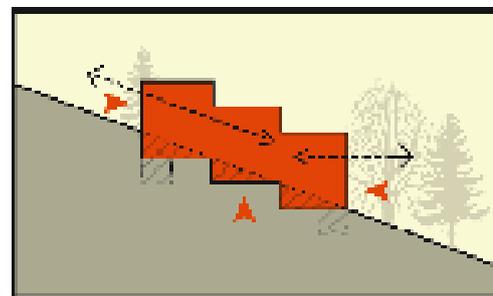
La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des mouvements de sols (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés. Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

- Lorsqu'il y a des mouvements de sols, la hauteur du déblai et du remblai ne doit en aucun cas dépasser :
 - **1 m** (1m de déblais et 1 m de remblais) pour les terrains ayant un dénivelé moyen inférieur à 10%
 - **1,50 m** (1,5m de déblais et 1,5 m de remblais) pour les terrains ayant un dénivelé compris entre 10% et 15%
 - **2 m** (2m de déblais et 2 m de remblais) pour les terrains ayant un dénivelé supérieur à 15%



La hauteur des déblais/remblais est mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 2m.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être de 4 mètres minimum.
- Les murs de soutènement édifiés en limite de propriété ne devront pas dépasser 1,5 mètre de hauteur.



CLOTURES

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures sur **limite séparative et sur voies et emprises publiques** doivent être constituées :

- Dans l'ensemble des zones, à l'exception de la zone UA :
 - o soit d'une **haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage**. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m,
 - o **soit un mur bahut de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie ou en serrurerie**, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1,20m.
- Dans la zone UA :
 - o soit d'une **haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage**. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m,
 - o **soit un mur bahut de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie ou en serrurerie**, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1,20m.
 - o **soit un mur en pierre ou enduit avec couverture** avec une hauteur maximum de 1,8 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Ces dispositions ne concernent pas les clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction et aux clôtures (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment,...

Sont interdits pour les clôtures sur rue

- Tout type de pare vue plaqué contre la clôture

Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



ELEMENTS DE SURFACE

Les couleurs des enduits doivent être conformes au nuancier de couleurs communal, document annexe au PLU.

Les couleurs des toitures doivent être comprises dans une gamme allant de l'ocre au brun.

Les couleurs des façades devront être conformes au cahier des prescriptions chromatiques – nuancier de couleurs (pièce 09d).

TOITURES

Les toitures peuvent être constituées de 2, 3 ou 4 pans par volume dans le sens convexe. En cas de faîtage, celui-ci doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Leur pente doit être comprise entre 25% et 60%.

Les toitures à un pan sont autorisées à condition d'être accolées à une façade de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées, dans une proportion de 50% par rapport à la superficie totale des toitures et à condition qu'il ne s'agisse pas de la toiture du niveau le plus élevé du bâtiment.

Par ailleurs, la superficie de l'assise de la toiture en pente du niveau le plus élevé du bâtiment doit être au moins égale à 50% de l'emprise au sol de la construction.

La couleur des toitures devra se conformer au nuancier communal joint en annexe au PLU.

PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public.

Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). S'ils sont posés sur des toitures terrasses, ils devront être intégrés à l'architecture.

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

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

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS VISANT A FAVORISER LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II-4° DU CODE DE L'URBANISME

Toute opération d'aménagement ou de construction à destination principale d'habitation couverte par la trame prévue à cet effet au règlement graphique, doit comporter une part minimale de la surface de plancher en logements dit « abordables » suivant la définition du SCOT Beaujolais, c'est-à-dire en locatif aidé ou en accession sociale. Le nombre de logements « abordables » calculé sur la base du pourcentage fixé de la surface de plancher, ne pourra pas être inférieur à un nombre total de logements défini pour chaque secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°03 du PLU) par le Règlement (article Ua2).

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua	37
ZONE Uc	47
ZONE Uca	58
ZONE Ui.....	68

Les zones urbaines (dites zones U) concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quelque soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III comprennent :

- la zone Ua : Zone urbaine mixte de centre-bourg immédiatement constructible. La vocation principale est l'habitat, mais elle reste ouverte aux autres types d'activités (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales de petite taille.
Elle regroupe le centre ville, de part et d'autre de la RD 385, ainsi que son prolongement au-delà du pont sur l'Azergues.
- la zone Uc : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat immédiatement constructible.
Elle correspond aux extensions récentes du bourg, majoritairement pavillonnaires sur les secteurs de En Bachelard, la Benaudière, la Roche, Trève Gai, le Bourg, Casse Froide, Sautière, Calendrières, les Balmes du moulin, la Roue.
- la zone Uca : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat immédiatement constructible où l'assainissement autonome est autorisé dans l'attente du raccordement au réseau collectif.
- La zone Ui: Zone urbaine équipée qui a vocation d'accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales, mais aussi hôtelière, de bureaux...
La zone Ui comprend deux sous-secteurs : Uia dédiée aux activités commerciales et artisanales et Uib dédiée aux activités industrielles.

CHAPITRE I –ZONE Ua

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ua .....	.....
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	.....
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	.....
ARTICLE Ua 3 -ACCES ET VOIRIE.....	.....
ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	.....
ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	.....
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	.....
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	.....
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	.....
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.....	.....
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	.....
ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	.....
ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT .....	.....
ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	.....
ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	.....
ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	.....

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ua

La zone Ua est une zone urbaine mixte de centre-bourg immédiatement constructible. La vocation principale est l'habitat, mais elle reste ouverte aux activités de commerces, bureaux et services, hôtels et activités artisanales de petite taille non nuisantes.

Elle regroupe le centre-ville, de part et d'autre de la RD 385, ainsi que son prolongement au-delà du pont sur l'Azergues.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage :
 - o agricole,
 - o d'entrepôt,
 - o industriel,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières,
- Les exhaussementset affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n° 03).

De plus, dans les secteurs définis « servitude de mixité sociale 2 », toute opération d'aménagement ou de construction doit comporter à minima :

- dans le secteur A1, 12 % de la surface de plancher en logements « abordables » (en locatif aidé et/ou en accession sociale) sans que le nombre de logements « abordables » ne soit inférieur à 15,
- dans le secteur A2, 15 % de la surface de plancher en logements « abordables » (en locatif aidé et/ou en accession sociale) sans que le nombre de logements « abordables » ne soit inférieur à 6 au total des sous-secteurs,
- dans le secteur A3, 20 % de la surface de plancher en logements « abordables » (en locatif aidé et/ou en accession sociale) sans que le nombre de logements « abordables » ne soit inférieur à 26.

En outre, sont autorisés :

- **Les constructions à usage :**
 - d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - de commerces et d'activités de services dans la limite de 200 m² de surface de vente,
 - d'activités artisanales, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition d'être compatible avec le caractère de la zone,
 - de bureaux et de services, dans la limite de 600 m² de surface de plancher,

- **Les travaux suivants, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone :**
 - l'aménagement des constructions existantes,
 - l'extension des constructions existantes,
- **Les installations et travaux divers suivants :**
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée dans la zone,
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Règle particulière :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales conformément à l'article L151-16.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un seul notamment dans l'intérêt de la sécurité et lorsqu'il existe déjà un accès aménagé. Tout nouvel accès supplémentaire ne pourra être admis que sous condition d'être justifié pour des raisons de sécurité et/ou de qualité urbaine. 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.

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou être aménagés avec un retrait de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- **Voirie**

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction à usage requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée, selon l'activité, à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises qu'au réseau d'eaux usées.

- **Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter:

- soit à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier,
- soit en retrait en assurant la continuité de l'alignement par des éléments structurants (porches, murs...) aménagés en cohérence avec le paysage ou le bâti existant.

En cas de retrait, l'espace de recul doit être traité suivant les caractéristiques de la typologie urbaine environnante et intégrer une majorité d'espaces verts (avant-cour délimitée par un mur ou muret ou jardinet par exemple).

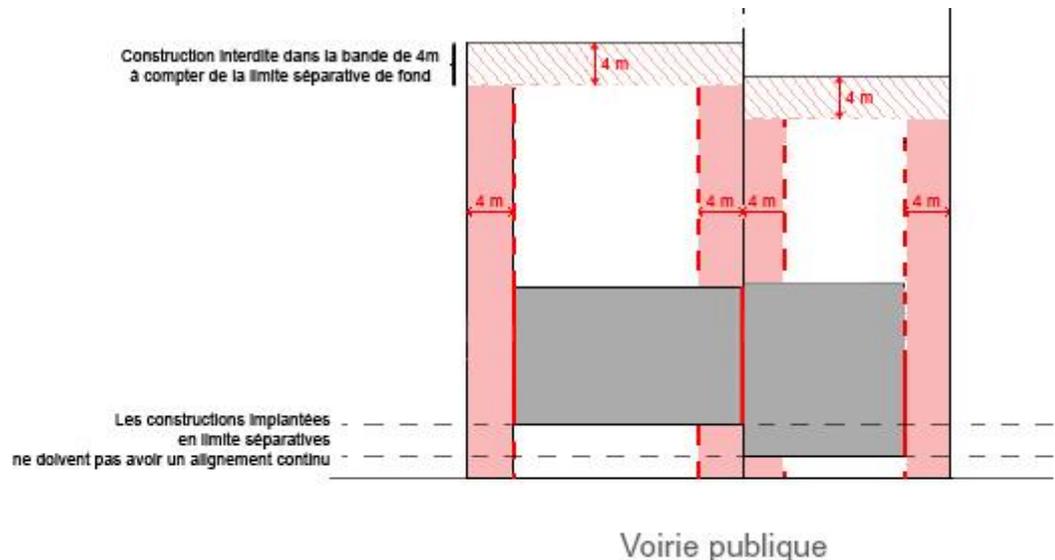
Au-delà de la bande de constructibilité des 20 mètres, c'est-à-dire pour les constructions réalisées à l'arrière des constructions implantées dans cette bande, un espace non aedificandi d'une largeur au moins égale à la hauteur maximale de la plus haute des constructions du terrain sans être inférieure à 10 mètres doit être respecté.

Prescription concernant les piscines :les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions peut être réalisée soit sur la limite séparative, soit en observant un recul de 4,00 m minimum vis-à-vis de cette limite.

La distance de la façade arrière par rapport à la limite séparative de fond de parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres. Pour des terrains situés à l'angle de voies et/ou d'emprises publiques, les limites séparatives aboutissant aux limites de voies ou d'emprises publiques sont assimilées à des limites latérales.



Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux limites séparatives à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur des constructions sera au maximum de :

- 15,00 mètres au faîtage pour les toitures en pente
- 12,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir une utilisation aisée et sécurisée.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation:**
 - 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou d'hébergement:**
 - 1 place par chambre.
- **Pour les autres destinations sauf équipements publics :**
 - 1 place par 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente ; les voies de desserte en sont exclues.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Au moins 15 % de la superficie du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces de pleine terre et végétalisés et/ou plantés, avec des arbres et arbustes.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 200 m².

Dans les zones de stationnement non couvertes, il est exigé un arbre de haute tige (planté en pleine terre) pour quatre places de stationnement.

Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privatifs.

Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant une qualité d'espaces paysagers dominante.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Imperméabilisation limitée des sols

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Une surface minimale d'espaces perméables de 30 % de la surface du terrain du projet ou de l'opération est exigée:

15.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté de préférence en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux divisions de plus de trois lots ou logements.

CHAPITRE II –ZONE Uc

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Uc.....	
ARTICLE Uc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	
ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
ARTICLE Uc3 - ACCES ET VOIRIE	
ARTICLE Uc4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
ARTICLE Uc5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	
ARTICLE Uc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE Uc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL.....	
ARTICLE Uc10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE Uc11 – ASPECT EXTERIEUR.....	
ARTICLE Uc12 – STATIONNEMENT	
ARTICLE Uc13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	
ARTICLE Uc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	
ARTICLE Uc 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	

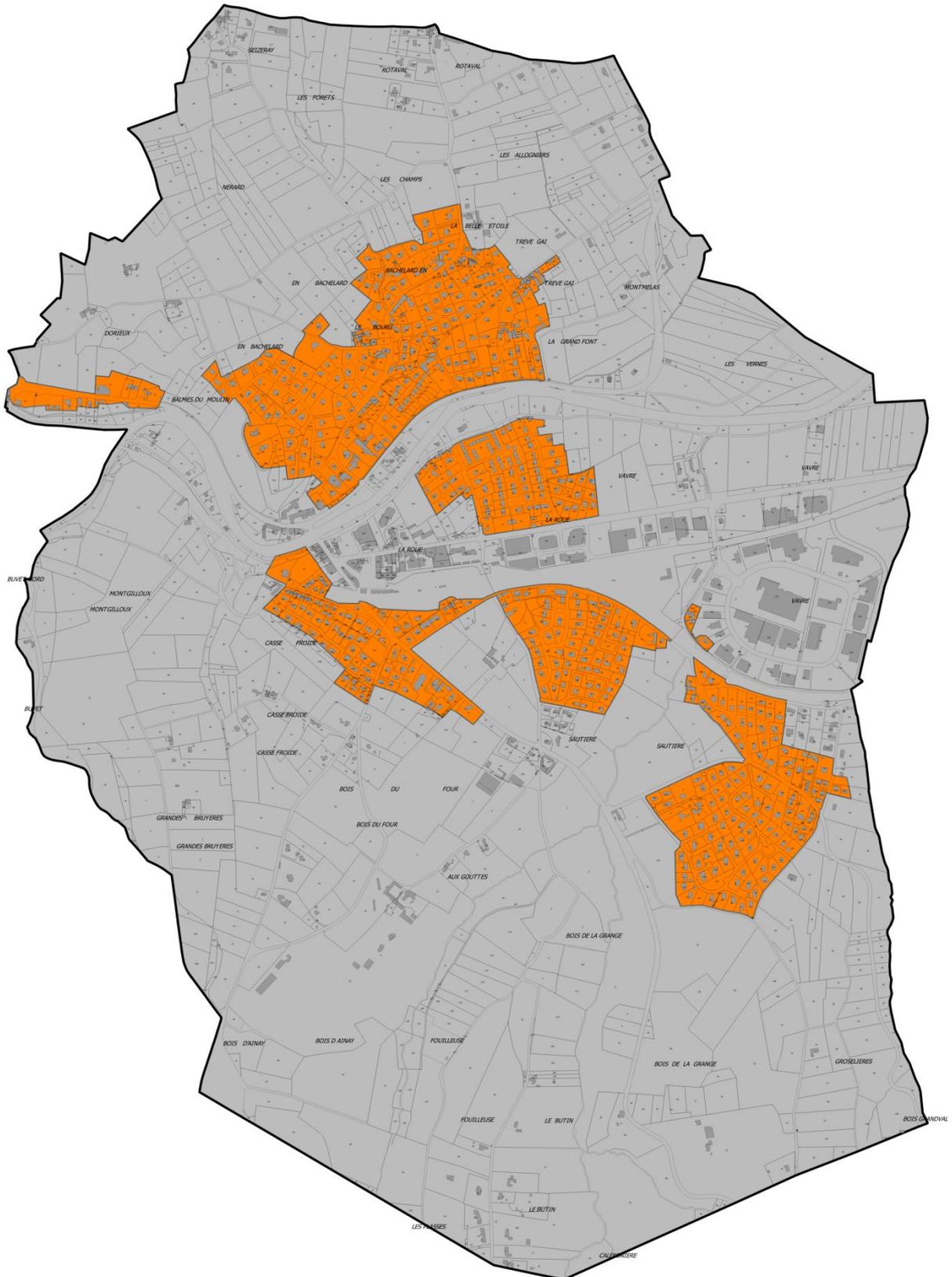
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Uc

La zone Uc est une zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat.

Elle correspond aux extensions récentes du bourg, majoritairement pavillonnaires sur les secteurs de Bachelard, la Benaudière, la Roche, Trève Gai, le Bourg, le Pont, Casse Froide, Sautière, Calendrières.

Un secteur Ucb de la zone Uc de moindre densité est identifié sur les balmes et plus globalement sur les extensions situées au Nord de l'Azergues.

ZONE Uc



ARTICLE Uc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - o agricole,
 - o artisanal, sauf liées à un changement de destination sous conditions définies à l'article Uc 2,
 - o industriel,
 - o d'entrepôts,
- Les exhaussementset affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructionset ouvrages admis dans la zone,
- Le camping et le stationnement des caravaneshors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravaneshors des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractionsouverts au public,
- L'exploitation de carrières.

ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage :**
 - d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitationexistante ou autorisée dans la zone et sous réserve de ne pas dépasser 40 m² de surface de plancher chacune.
 - hôtelier, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - de bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
 - De commerce à condition d'être lié à une construction à usage commercial existante
- **Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectationcontraire au statut de la zone :**
 - le changement de destination pour de l'artisanat, dans les limites du bâti existant et sous réserve que la superficie destinée à l'artisanat soit inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher.
- **Les installations et travaux divers suivants :**
 - les aires de jeux et de sportsoouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussementsde sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- **d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publicsou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.**

ARTICLE Uc3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un seul notamment dans l'intérêt de la sécurité et lorsqu'il existe déjà un accès aménagé. Tout nouvel accès supplémentaire ne pourra être admis que sous condition d'être justifié pour des raisons de sécurité et/ou de qualité urbaine. 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.

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou être aménagés avec un retrait de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public. Les 5 premiers mètres de l'accès mesurés depuis l'alignement présenteront une pente inférieure ou égale à 10 %.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **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.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres. Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de trois logements.

ARTICLE Uc4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction à usage requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

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

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

- **Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE Uc5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur.

Ce recul minimum est porté à :

- 7 mètres dans le cas où la pente est supérieure à 10 %,
- 100 mètres par rapport à la RD 30 (Route de La Tour) pour les nouveaux logements.
- 30 mètres par rapport à la RD 30 (Route de Chazay) pour les nouveaux logements

Prescription concernant les piscines :les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE Uc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être réalisées en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative aboutissant sur la voie et 6 mètres par rapport aux fonds de parcelles.

Prescription concernant les piscines :les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux limites séparatives à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être soit mitoyennes, soit séparées d'une distance au moins égale à la hauteur la plus importante des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les extensions de bâtiments existants, à l'intérieur de la zone de recul, à condition que la partie étendue soit alignée avec le bâtiment existant.

ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à :

- 0,30 en Uc
- 0,25 en Ucb.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE Uc10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.
La hauteur maximum des constructions est de 9,00 m au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE Uc12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir une utilisation aisée et sécurisée.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher.
 - 1 place supplémentaire devra être réalisée sur les espaces privatifs collectifs pour les visiteurs pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comprenant au moins trois lots et/ou logements.

- **Pour les autres destinations sauf équipements publics :**
 - 1 place par 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE Uc13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente ; les voies de desserte en sont exclues.

Au moins 40 % de la superficie du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces de pleine terre et végétalisés et/ou plantés, avec des arbres et arbustes.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 200 m².

Les aires de stationnement doivent comporter au moins 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement. La fosse de plantation d'un arbre devra correspondre à l'emprise d'une place de stationnement, soit 2,5 mètres x 5 mètres.

Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage

Les présentes règles s'appliquent aux **les espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privatifs.

Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant une qualité d'espaces paysagers dominante.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

ARTICLE Uc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uc 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Imperméabilisation limitée des sols

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 40 % en Uc,
- 50 % en Ucb.

15.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté de préférence en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux divisions de plus de trois lots.

CHAPITRE III - ZONE Uca

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Uca.....	.....
ARTICLE Uca1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	.....
ARTICLE Uca2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	.....
ARTICLE Uca3 - ACCES ET VOIRIE .....	.....
ARTICLE Uca4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	.....
ARTICLE Uca5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	.....
ARTICLE Uca6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	.....
ARTICLE Uca7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	.....
ARTICLE Uca8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	.....
ARTICLE Uca9 - EMPRISE AU SOL .....	.....
ARTICLE Uca10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	.....
ARTICLE Uca11 – ASPECT EXTERIEUR .....	.....
ARTICLE Uca12 – STATIONNEMENT .....	.....
ARTICLE Uca13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES .....	.....
ARTICLE Uca14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	.....
ARTICLE Uca 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	.....

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Uca

La zone Uca est une zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat immédiatement constructible, avec assainissement autonome.

ARTICLE Uca1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - o agricole,
 - o artisanal, sauf liées à un changement de destination sous conditions définies à l'article Uca 2,
 - o industriel,
 - o commercial,
 - o d'entrepôts,
 - o de bureaux,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.

ARTICLE Uca2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage :**
 - d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone et sous réserve de ne pas dépasser 40 m² surface de plancher chacune,
 - hôtelier, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - de bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- **Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone :**
 - le changement de destination pour de l'artisanat, dans les limites du bâti existant et sous réserve que la superficie destinée à l'artisanat soit inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher.
- **Les installations et travaux divers suivants :**
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.**

ARTICLE Uca3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement ou être aménagés avec un retrait de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public. Les 5 premiers mètres de l'accès mesurés depuis l'alignement présenteront une pente inférieure ou égale à 10 %.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **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.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres. Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de trois logements.

ARTICLE Uca4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Le rejet des eaux usées dans ce réseau peut être subordonné à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est exigé.

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

- **Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE Uca5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uca6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur.

Ce recul minimum est porté à :

- 7 mètres dans le cas où la pente est supérieure à 10 %
- 100 mètres par rapport à la RD 30 (Route de La Tour) pour les nouveaux logements.
- 30 mètres par rapport à la RD30 (Route de Chazay) pour les nouvelles constructions

Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques à compter du nu intérieur du bassin.

Cette disposition peut ne pas être exigée :

- Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les voies de desserte internes des opérations d'ensemble comportant au moins 5 logements, assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE Uca 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être réalisées en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative et 6 mètres par rapport aux fonds de parcelles.

Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux limites séparatives à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE Uca8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être soit mitoyennes, soit séparées d'une distance au moins égale à la hauteur la plus importante des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 9 mètres.

ARTICLE Uca9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à 0,25.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE Uca10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.
La hauteur maximum des constructions est de 9,00 m au faîtage.

ARTICLE Uca11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE Uca12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m² minimum. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné. Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher.
 - 1 place supplémentaire devra être réalisée sur les espaces privatifs collectifs pour les visiteurs pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comprenant au moins trois lots et/ou logements.

- **Pour les autres destinations :**
 - 1 place par 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE Uca13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente ; les voies de desserte en sont exclues.

Au moins 40 % de la superficie du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces de pleine terre et végétalisés et/ou plantés, avec des arbres et arbustes.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 200 m².

Les aires de stationnement doivent comporter au moins 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement. La fosse de plantation d'un arbre devra correspondre à l'emprise d'une place de stationnement, soit 2,5 mètres x 5 mètres.

ARTICLE Uca14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uca 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Une surface minimale d'espaces perméables de 50 % de la surface du terrain du projet ou de l'opération est exigée:

15.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté de préférence en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux divisions de plus de trois lots.

CHAPITRE IV –ZONE Ui

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ui .....	.....
ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	.....
ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	.....
ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE.....	.....
ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	.....
ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	.....
ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	.....
ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	.....
ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	.....
ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL.....	.....
ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	.....
ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	.....
ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT .....	.....
ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	.....
ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	.....

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone urbaine équipée qui a vocation d'accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales, mais aussi hôtelière, de bureaux...

La zone Ui comprend deux sous-secteurs :

- la zone Uia dédiée aux activités commerciales et artisanales
- la zone Uib dédiée aux activités industrielles.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions :
 - o A usage agricole,
 - o A usage d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui2,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les parcs de stationnement,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.

En outre, il est interdit,

- en zone Uia : les activités à vocation industrielle
- en zone Uib : les activités à vocation artisanale et commerciale

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage :**
 - d'habitation à condition d'être exclusivement nécessaire au gardiennage des bâtiments d'activités, et que l'habitation soit intégrée au corps du bâtiment de production, dans la limite de 100m² de surface de plancher.
- **Les installations et travaux divers suivants :**
 - les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.**

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés avec un retrait de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public. Les 5 premiers mètres de l'accès mesurés depuis l'alignement présenteront une pente inférieure ou égale à 10 %.

- **Voirie**

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

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

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

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

- **Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers, devront être enterrés.

Dans tous les cas, ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5,00 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que cette limite séparative ne coïncide pas avec une des limites de la zone Ui.

En cas d'implantation en recul par rapport à la limite séparative, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4,00 m.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au minimum de 4,00 m.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.
La hauteur maximum des constructions est de 12,00 m.

Cette limite ne peut pas être exigée pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments techniques de toiture sont compris dans la limite de hauteur.

ARTICLE Ui 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions seront édifiées pour une bonne insertion dans leur environnement paysager et bâti.

Le blanc pur est interdit.

Mouvements de sols et talus : sont interdits les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans leur environnement paysager et bâti.

La hauteur des déblais et remblais dans le cadre de la construction d'un bâtiment ne peut excéder 2,00 m.

L'aménagement des espaces libres doit répondre aux besoins et à un bon fonctionnement de l'activité notamment pour le chargement/déchargement des véhicules de livraison (manœuvres et stationnement d'attente).

ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m² minimum. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, l'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.

Le nombre minimum des places de stationnement est calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher à usage de bureaux et de commerces sauf ceux liés à la restauration où 1 place est exigée par tranche de 10 m²,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage d'artisanat et d'industrie,
- 1 place par chambre pour les constructions à destination d'hébergement,

Dans le secteur Uia, la mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés précédemment est autorisée sous réserve que les places soient aménagées ou existantes à moins de 100 mètres du projet. La justification quant à la réponse aux obligations doit être apportée au dossier de demande avec engagement du ou des bénéficiaires. La mutualisation peut concerner des projets simultanés et/ou un projet isolé.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

10 % de la surface non bâtie doit être aménagée avec des espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements de stationnements. La fosse de plantation d'un arbre devra correspondre à l'emprise d'une place de stationnement, soit 2,5 mètres x 5 mètres. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter les alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2,5m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

En plus des plantations relatives aux places de stationnement, la surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 200 m².

Les constructions et installations doivent être masquées par des rideaux de végétation ou des plantations afin d'être moins visibles depuis l'espace public. Les rideaux de végétation seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU. Les stockages en plein air sont obligatoirement masqués par des rideaux de végétation d'essences locales et variées.

Les limites de parcelles situées en contact des zones A, N, AU et des autres zones U doivent être obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes minimum).

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

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces figurant dans la palette végétale (document annexe au PLU).

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU..... 74

ZONE 1AUe..... 84

Les zones à urbaniser (dites zones AU), correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV comprennent :

- La zone 1AU : Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court et moyen terme à vocation mixte. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les zones 1AU seront ouvertes chronologiquement dans l'ordre suivant :

- zone 1AU1 : Sautière Est
 - zone 1AU2 : Treve Gai
 - zone 1AU3 : Bachelard
- La zone 1AUe : elle a vocation d'accueillir, dès à présent, des constructions et équipements collectifs à vocation polyvalente d'équipements publics et de sécurité, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

CHAPITRE I –ZONE 1AU

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AU	
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	
ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.....	
ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL	
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR	
ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT	
ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AU

Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les zones 1AU seront ouvertes chronologiquement dans l'ordre suivant :

- zone 1AU1 : Sautière Est
- zone 1AU2 : Treve Gai
- zone 1AU3 : Bachelard

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 ne peut se faire qu'après réalisation totale des constructions de la zone 1AU1, constatée par déclaration d'achèvement des travaux de la dernière construction.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 ne peut se faire qu'après réalisation totale des constructions de la zone 1AU2, constatée par déclaration d'achèvement des travaux de la dernière construction.

La zone 1AU0, Route de Lentilly, est destinée à un programme spécifique de logements adaptés pour des personnes âgées. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU0, peut être immédiate, ou pourrait être conjointe à celle des autres zones.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - o agricole,
 - o industriel,
 - o artisanal autre que mentionné à l'article AU2,
 - o commercial autre que mentionné à l'article AU2,
 - o d'entrepôt,
 - o de bureaux,
- Les parcs de stationnement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.

En zone 1AU2, toute construction est interdite tant que la dernière construction de la zone 1AU1 n'est pas achevée (constatée par déclaration d'achèvement des travaux).

En zone 1AU3, toute construction est interdite tant que la dernière construction de la zone 1AU2 n'est pas achevée (constatée par déclaration d'achèvement des travaux).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de compatibilité avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation d'aménagement de la zone :

A. Occupations et utilisations du sol ne s'inscrivant pas dans une opération d'ensemble, sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

B. Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 30 m² de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

C. Outre les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, et sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'ensemble, sont admises :

- les constructions à usage :
 - d'habitations,
 - d'équipements collectifs,
 - d'équipements hôteliers,
 - de bureaux, dans la limite de 200 m² de surface de plancher par bâtiment,
 - de commerces dans la limite de 200 m² de surface de plancher par bâtiment, y compris les surfaces de réserves,
 - d'équipements artisanaux dans la limite de 200 m² de surface de plancher par bâtiment,
 - de stationnement.
- les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

Toutefois, dans le secteur 1AU0, seuls sont admis les constructions, installations et aménagements à usage d'habitation, ainsi que les équipements collectifs.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou être aménagés avec un retrait de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public. Les 5 premiers mètres de l'accès mesurés depuis l'alignement présenteront une pente inférieure ou égale à 10 %.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **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.

Les voies de desserte interne aux opérations d'ensemble doivent avoir une chaussée d'une emprise de 4,5 mètres. Elles doivent être bordées d'au moins un trottoir d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de cinq logements.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

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

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

- **Electricité et télécommunications**

Le raccordement aux réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers seront enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AU0, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. L'implantation de petits ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et d'annexes* inférieures à 6 m² d'emprise au sol et d'une hauteur, mesurée au faîtage, inférieure à 2,50 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3, les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur. Ce recul est porté à 7 mètres dans le cas où la pente est supérieure à 10 %.

Prescription concernant les piscines :les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques à compter du nu intérieur du bassin.

Cette disposition peut ne pas être exigée :

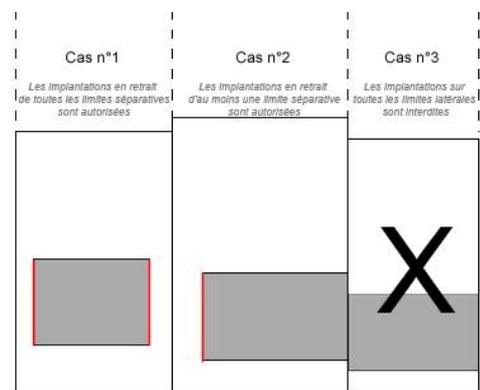
- Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les voies de desserte internes des opérations d'ensemble comportant au moins 5 logements, assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1AU0, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. L'implantation de petits ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et d'annexes* inférieures à 6 m² d'emprise au sol et d'une hauteur, mesurée au faîtage, inférieure à 2,50 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3,

- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres sont autorisées, au plus, sur une seule des limites séparatives latérales. La construction sur limite de fond de parcelle ou tènement est interdite.
- Les constructions pourront être réalisées en recul par rapport à la limite séparative, à condition que ce recul soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres en tout point sur limite latérale et 5,00 m sur limite de fond de parcelle.



Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être soit mitoyennes, soit séparées d'une distance au moins égale à la hauteur la plus importante des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à 0,30 en 1AU1.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.
La hauteur maximum des constructions est de 9,00 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Dans le secteur 1AU0, il est exigé, au minimum :

- soit 1 place banalisée, c'est-à-dire réalisée sur les espaces privatifs collectifs, par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher,
- soit 1 place couverte et fermée par tranche indivisible de 70 m² de surface de plancher, avec une place supplémentaire banalisée par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3, il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher.
 - 1 place supplémentaire devra être réalisée sur les espaces privatifs collectifs pour les visiteurs pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comprenant au moins trois lots et/ou logements.
- **Pour les autres destinations :**
 - 1 place par 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente ; les voies de desserte en sont exclues.

Les aires de stationnement doivent comporter au moins 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement. La fosse de plantation d'un arbre devra correspondre à l'emprise d'une place de stationnement, soit 2,5 mètres x 5 mètres.

En plus des plantations relatives aux places de stationnement, la surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 200 m².

Au moins 35% de la superficie du terrain d'assiette doit être aménagés en espaces de pleine terre.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Une surface minimale d'espaces perméables de 40 % de la surface du terrain du projet ou de l'opération est exigée:

15.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté de préférence en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux divisions de plus de trois lots.

CHAPITRE II –ZONE 1AUe

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUe .....	.....
ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	.....
ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	.....
ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE.....	.....
ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	.....
ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	.....
ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	.....
ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	.....
ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	.....
ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL.....	.....
ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	.....
ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR .....	.....
ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT.....	.....
ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	.....
ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	.....

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future qui a vocation à accueillir des constructions et équipements collectifs à vocation de sport, de culture, de loisirs ou de sécurité, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

L'ouverture de la zone 1AUe est conditionnée à la réalisation préalable d'une étude dérogatoire aux dispositions générales relatives aux entrées de ville (dite étude L.111-1-4 au titre du code de l'urbanisme). Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

ZONE 1AUe



ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - o agricole,
 - o industriel,
 - o artisanal autre que mentionné à l'article AU2,
 - o commercial autre que mentionné à l'article AU2,
 - o d'entrepôt,
 - o de bureaux,
 - o d'hôtel
 - o de parcs de stationnement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de compatibilité avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation d'aménagement de la zone :

En dehors des occupations et utilisations du sol ne s'inscrivant pas dans une opération d'ensemble, sont admis :

- les constructions à usage d'annexes ou de stationnements s'ils constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 30 m² de surface de plancher, sauf pour les piscines.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 30 m² de surface de plancher. Les piscines ne sont concernées ni par cette limite.

Outre les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, et sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'ensemble, sont admises :

- les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs à vocation de sport, de loisirs ou de sécurité
 - de stationnement.

- les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

ARTICLE 1A Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

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

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

- **Electricité et télécommunications**

Le raccordement aux réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers seront enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être soit mitoyennes, soit séparées d'une distance au moins égale à 4,00 m.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur maximum des constructions est de :

- 12,00 m pour les constructions à usage d'équipements collectifs.
- 9,00 m pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent comporter au moins 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les opérations d'ensemble, 15% minimum de l'opération doivent correspondre à des espaces verts, réalisés d'un seul tenant par tranche de 5000 m² d'opération, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N 94

ZONE NL 109

ZONE Np..... 116

Les zones naturelles et forestières (dites zones N), regroupant les secteurs équipés ou non , de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V comprennent :

- La zone N: elle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique et archéologique.
- La zone NL : il s'agit d'une zone naturelle destinée à accueillir des activités sportives et de loisirs
- La zone Np : La zone Np correspond à une zone de préservation des parcs et jardins paysagers ayant un intérêt patrimonial.

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N	
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.....	
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.....	
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR	
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT.....	
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique et archéologique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les constructions nouvelles et les extensions à usage :**
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - artisanal et industriel, sauf liées à un changement de destination sous conditions définies à l'article N 2,
 - d'habitation, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - de bureaux,
 - d'équipement collectif,
 - de stationnements.

- **Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.**

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

- **Les installations et travaux divers suivants :**
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ;

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

- Les abris destinés au parcage des animaux ouverts sur au moins une façade s'ils ont une superficie maximale de 20 m² et une hauteur maximale au faitage de 3,50 m.

Sont autorisés, les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore existants à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination et sans création de logements supplémentaires) dans la limite de 250 m² de surface de plancher après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher et de deux logements par tènement ;
- **L'extension des constructions existantes** pour un usage d'habitation (sans création de logements supplémentaires) sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol*et 30% de la surface de plancher existante; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas **250 m²** ;
- **Les piscines** sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel lié à une construction existante ;
- **Les annexes** dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

Sont autorisés, les changements de destination dans le volume existant, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux et dans la limite d'un logement par unité foncière, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées sur le document graphique.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

- **Voirie**

Les voies privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les chemins d'accès internes à la parcelle doivent être aménagés avec des revêtements perméables.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est exigé-

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRI ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

- **Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

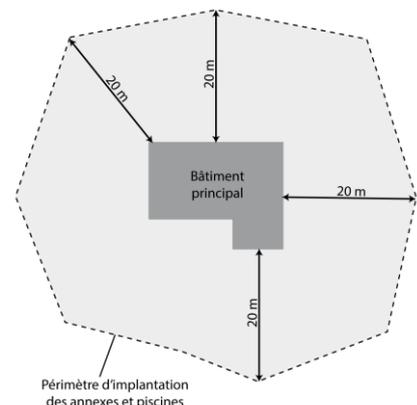
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance à respecter entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m. L'implantation en limite séparative est autorisée pour les abris destinés au parcage des animaux.

Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux limites séparatives à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance au moins égale à 4,00 m.

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans une distance de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtiage.

La hauteur maximum des constructions est de :

- 9,00 m pour les constructions.

- 3,50 m pour les abris destinés au parcage des animaux

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements et constructions est interdit sur les voies publiques.

Lors d'un changement de destination pour de l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement devront être aménagées avec des matériaux perméables et/ou semi-perméables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV – ZONE NL

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NL.....	.....
ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	.....
ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	.....
ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE .....	.....
ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	.....
ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	.....
ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	.....
ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	.....
ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	.....
ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL .....	.....
ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	.....
ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	.....
ARTICLE NL 12 – STATIONNEMENT .....	.....
ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES .....	.....
ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	.....

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE NL

La Zone NL correspond à une zone naturelle destinée aux activités sportives et de loisirs.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - o d'habitation,
 - o agricole,
 - o de bureaux,
 - o artisanal et industriel,
 - o hôtelier,
 - o de commerce,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- L'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE NL 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les aires de stationnement à condition qu'elles soient directement liées à la vocation de la zone et qu'elle soit limitée à l'accueil de 10 véhicules.

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

- **Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux.

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à trois mètres ou plus des emprises publiques.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance à respecter entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.
La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les extensions de bâtiments existants, à l'intérieur de la zone de recul, à condition que la partie étendue soit alignée avec le bâtiment existant.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE V – ZONE Np

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Np	
ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE Np 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
ARTICLE Np 3 - ACCES ET VOIRIE.....	
ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
ARTICLE Np 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
ARTICLE Np 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	
ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	
ARTICLE Np 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL.....	
ARTICLE Np 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE Np 11 – ASPECT EXTERIEUR	
ARTICLE Np 12 – STATIONNEMENT.....	
ARTICLE Np 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Np

La Zone Np est une zone de protection des parcs et jardins présentant un caractère patrimonial. Les jardins concernés sont localisés dans le centre-bourg.

ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - o d'habitation,
 - o agricole,
 - o de bureaux,
 - o artisanal et industriel,
 - o hôtelier,
 - o de commerce,
 - o d'entrepôt
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- L'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE Np 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Les travaux d'aménagement suivants** concernant **les constructions à usage d'habitation** existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore existants à la date de la demande, et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², sont autorisés :
 - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes, sans changement de destination et sans création de logements supplémentaires, dans la limite de :
 - o 250 m² de surface de plancher après travaux, lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher,
 - o de deux logements par tènement.
 - **L'extension des constructions existantes** pour un usage d'habitation, sans création de logements supplémentaires, sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol* et 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas **250 m²**.
 - **Les piscines** sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.
 - **Les annexes** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement

ARTICLE Np 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

Electricité et télécommunications

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux.

ARTICLE Np 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Np 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à trois mètres ou plus des emprises publiques actuelles ou futures.

ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance à respecter entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

ARTICLE Np 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Np 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.
La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les extensions de bâtiments existants, à l'intérieur de la zone de recul, à condition que la partie étendue soit alignée avec le bâtiment existant.

ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE Np 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations est interdit sur les voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement devront être aménagées avec des matériaux perméables et/ou semi-perméables.

ARTICLE Np 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A	125
ZONE As.....	141

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non en réseaux, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI comprennent :

- La zone A : il s'agit d'une zone agricole. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ainsi que l'évolution des habitations existantes.
- La zone As : il s'agit d'une zone agricole strictement inconstructible pour préserver les terres agricoles.

CHAPITRE I – ZONE A

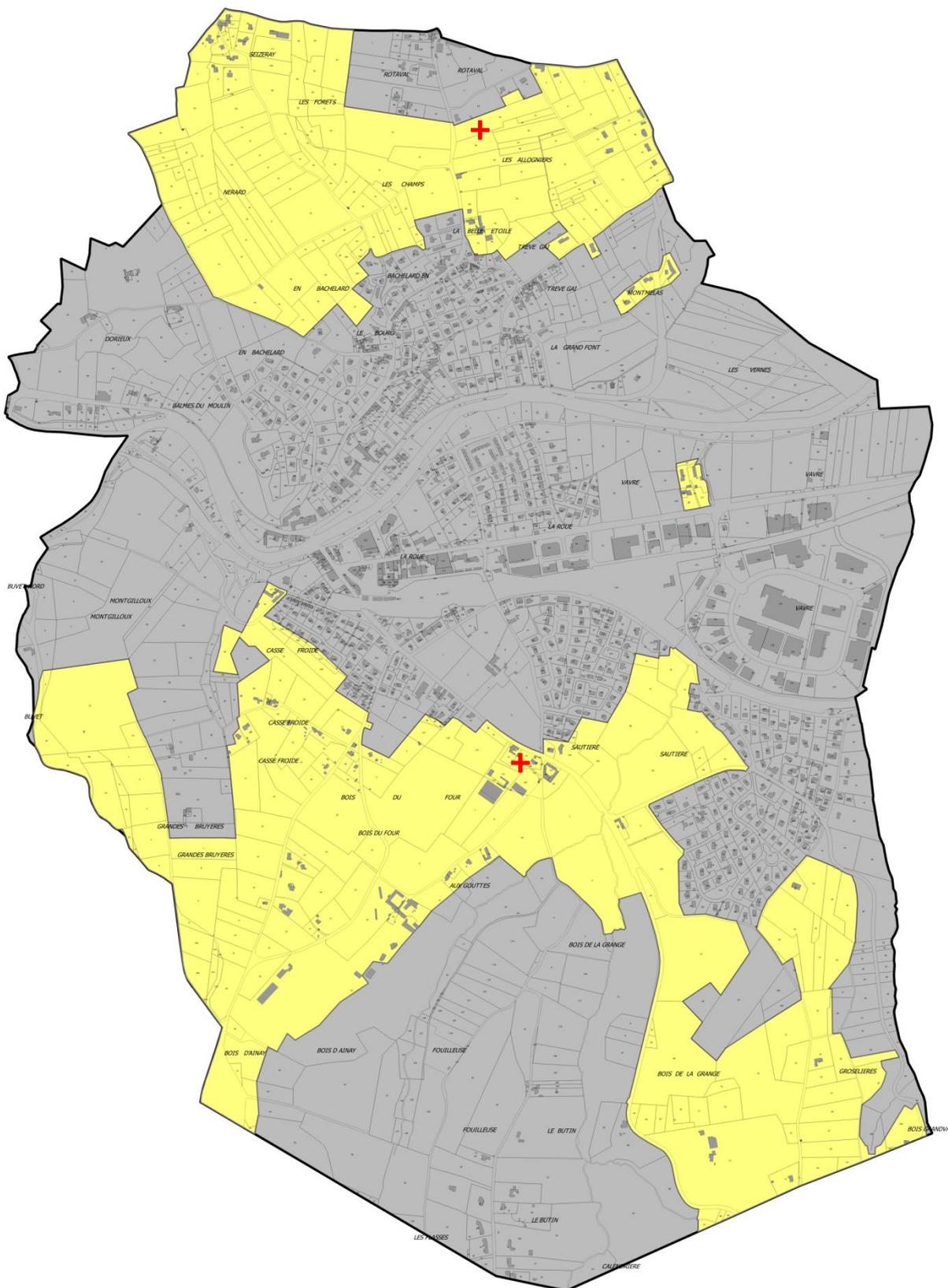
CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A	
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE	
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.....	
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT	
ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non en réseaux, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

ZONE A



ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage :
 - o d'habitations autres que celles visées à l'article A2,
 - o hôtelier,
 - o commercial,
 - o d'entrepôt autre qu'agricole,
 - o d'équipements collectifs,
 - o artisanal ou industriel,
 - o de bureaux.
- Les installations et travaux divers suivants :
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions autorisées dans la zone,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'exploitation de carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisirs hors des terrains aménagés, ainsi que l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition :**
 - qu'elles soient liées et strictement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole
 - qu'elles soient intégrées ou contigües aux bâtiments d'exploitations ;
- **A condition qu'elle porte sur des bâtiments clos et couvert, et dont l'emprise au sol initiale est de 60 m² minimum :**
 - L'extension de constructions existantes à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, dans la mesure où la construction étendue est inférieure ou égale à 250 m² de surface de plancher, partie existante comprise.
- Les constructions à usage d'activité complémentaire à l'activité agricole.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires et liés à une construction autorisée dans la zone.

- Les aménagements, dans le volume existant, des bâtiments existants lorsqu'ils sont nécessaires à une exploitation agricole,
- Les unités nouvelles d'exploitations agricoles, sous réserve de s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitation existantes et à 100 m minimum des futures zones d'urbanisation.

Cette règle ne s'applique pas pour les exploitations générant un périmètre de réciprocité, dont l'étendue détermine la distance minimum à respecter avec les constructions existantes.

- **Les travaux d'aménagement suivants concernant les constructions à usage d'habitation** existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore existants à la date de la demande, et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², sont autorisés :
 - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes, sans changement de destination et sans création de logements supplémentaires, dans la limite de :
 - 250 m² de surface de plancher après travaux, lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher,
 - de deux logements par tènement.
 - **L'extension des constructions existantes** pour un usage d'habitation, sans création de logements supplémentaires, sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol* et 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas **250 m²**.
 - **Les piscines** sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.
 - **Les annexes** dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement
- **Les changements de destination** dans le volume existant, dans la limite de :
 - 200 m² de surface de plancher après travaux,
 - dans la limite d'un logement par tènement, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées sur le document graphique

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

- **Voirie**

Les voies privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement des eaux usées**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est exigé.

- **Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

- **Electricité et télécommunications**

Le raccordement aux réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques à compter du nu intérieur du bassin.

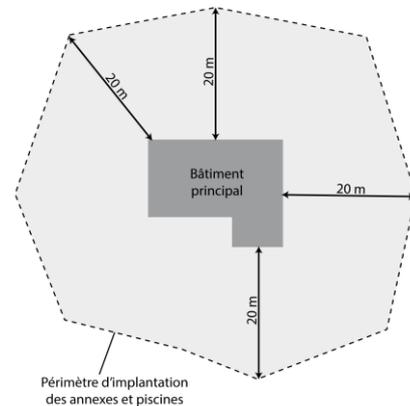
ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance à respecter entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

Prescription concernant les piscines : les piscines doivent respecter une distance de 4,00 m par rapport aux limites séparatives à compter du nu intérieur du bassin.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 9 mètres pour les habitations.
- 12 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre II, chapitre VI.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors d'un changement de destination pour de l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement devront être aménagées avec des matériaux perméables et/ou semi-perméables.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

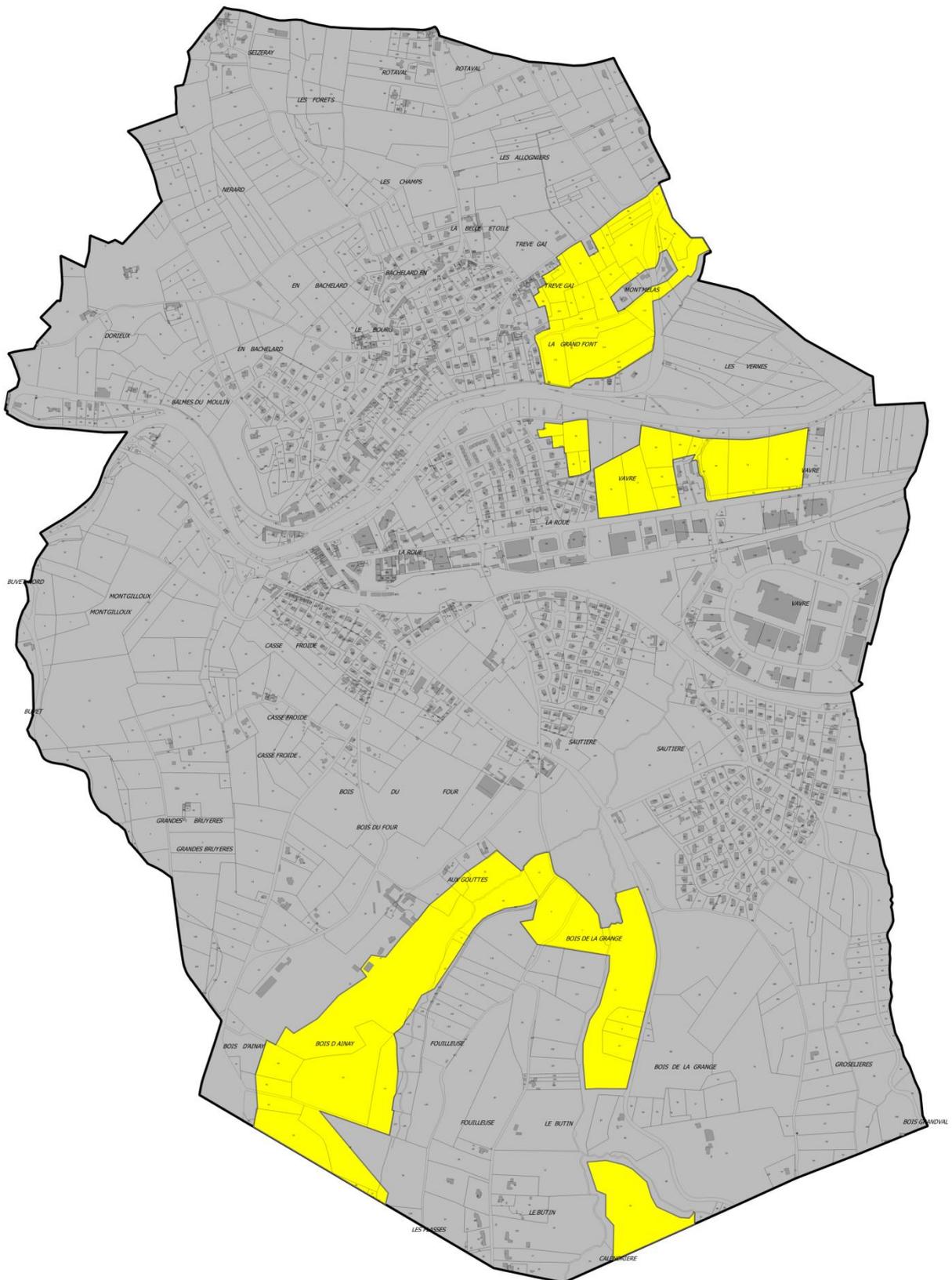
CHAPITRE III – ZONE As

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE As	
ARTICLE As 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE As 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
ARTICLE As 3 - ACCES ET VOIRIE	
ARTICLE As 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
ARTICLE As 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
ARTICLE As 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISESPUBLIQUES	
ARTICLE As 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
ARTICLE As 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
ARTICLE As 9 - EMPRISE AU SOL	
ARTICLE As 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE As 11 – ASPECT EXTERIEUR	
ARTICLE As 12 – STATIONNEMENT	
ARTICLE As 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	
ARTICLE As 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE As

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non en réseaux, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Toute construction y est strictement interdite afin de préserver les terres agricoles.

ZONE As



ARTICLE As1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, ouvrage ou travaux est interdit.

ARTICLE As 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE As 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE As 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE As 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE As 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un retrait minimal de 5 mètres est à observer à compter des voies et emprises publiques actuelles ou futures.

ARTICLE As 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un retrait minimal de 4 mètres est à observer à compter des limites séparatives.

ARTICLE As 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE As 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE As 10 - HAUTEURMAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE As 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE As 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE As 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE As 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.