



Saint-Martin-en-Haut

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

4a

RÈGLEMENT



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 5 mars 2020

Révisions et modifications :

- Révision allégée n°1 approuvée le 5 mars 2026
- Révision allégée n°2 approuvée le 5 mars 2026
- Révision allégée n°3 approuvée le 5 mars 2026
- Modification n°1 approuvée le 5 mars 2026
- ...

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	38
RÈGLEMENT DE LA ZONE UA.....	39
RÈGLEMENT DES ZONES UB ET UB1	45
RÈGLEMENT DE LA ZONE UC.....	50
RÈGLEMENT DE LA ZONE UI	54
RÈGLEMENT DE LA ZONE UI1	58
RÈGLEMENT DE LA ZONE UP	63
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	66
RÈGLEMENT DE LA ZONE AUC.....	67
RÈGLEMENT DE LA ZONE AU	71
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	73
RÈGLEMENT DES ZONES A, ACO, ANC, AP, AT, AA ET AR.....	74
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	84
RÈGLEMENT DES ZONES N, NS, NL ET NT	85
TITRE 6 : GLOSSAIRE ISSU DU LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME	92

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme.

Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Martin-en-Haut.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L. 424-1 du code de l'urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
 - Les règles relatives à l'archéologie

- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joints au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L. 442-9 et suivants du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées sur le document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (Article R. 151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :**

(Article R. 151-20)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :**

(Articles– R. 151-22 – R. 151-23)

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

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :**

(Articles - R. 151.24 - R. 151.25)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

DG 4 – ADAPTATION MINEURE

Article L. 152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (DP, PC ...) à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – NON-APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. En conséquence, toute opération d'aménagement (lotissement par exemple), toute division foncière devra se conformer aux règles du présent PLU. Les règles s'appliquent dans le cadre des opérations d'ensemble à l'échelle de chaque lot. En d'autres termes, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot d'un PA et non pas qu'à ses limites extérieures.

DG 6 – PERMIS DE DÉMOLIR

En application de l'article R. 421-3 du code de l'urbanisme, **l'ensemble de la commune** est soumis au permis de démolir.

DG 7 – DÉCLARATION PRÉALABLE

Conformément à l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 8 – RISQUES GÉOLOGIQUES

La commune est concernée par le risque de mouvements de terrain qui sont reportés sur les plans de zonage. Les prescriptions obligatoires suivantes s'appliquent dans les zones concernées par le risque, sous réserve de respecter les prescriptions définies par le PLU.

Zone inconstructible d'aléa fort de glissement de terrain et coulée de boue (icG3) :

- Constructions interdites sauf :
 - Travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - Les extensions limitées 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 à l'origine du classement en zone interdite.
 - Les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité.
 - Les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m². Les bassins et piscines ne sont pas autorisés.
 - Les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article.
 - Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général.
 - Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
 - Les installations et structures provisoires.

- Affouillements et exhaussements de sol interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte et avec prescriptions spéciales (étude géotechnique de stabilité de versant de type G1).
- Camping et caravanage interdit.

Zone inconstructible d'aléa moyen de glissement de terrain et coulée de boue (icG2) :

- Constructions :
 - o interdites sauf, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité :
 - Nouveaux bâtiments techniques agricoles strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen.
 - Extensions ou annexes nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques existants.
 - Extensions limitées ou annexes des bâtiments d'habitation.
 - Travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
 - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
 - Les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité.
 - Les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux).
 - Les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article.
 - Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général.
 - Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
 - Les installations et structures provisoires.
 - o avec prescriptions et recommandations spéciales :
 - Si établissement recevant du public : réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation.
 - Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
 - Adaptation de la construction à la nature du terrain définie par une étude géotechnique de sol, et le cas échéant une étude de structure.
 - Contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou modalités de rejet dans les exutoires de surface.
- Affouillements et exhaussements de sol :
 - o interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte et avec prescriptions spéciales (étude géotechnique de stabilité de versant de type G1).
 - o Autorisés s'ils sont réalisés dans le cadre de travaux et aménagements faisant l'objet d'une autorisation spécifiques (retenues collinaires ...), et s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité et avec prescriptions spéciales (étude géotechnique de stabilité de versant de type G1).
- Camping et caravanage interdit.

Zone constructible d'aléa moyen de glissement de terrain et coulée de boue (cG2) :

- Constructions :
 - o autorisées,
 - o avec prescriptions et recommandations spéciales :
 - Si établissement recevant du public : réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation.

- Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- Adaptation de la construction à la nature du terrain définie par une étude géotechnique de sol, et le cas échéant une étude de structure.
- Contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou modalités de rejet dans les exutoires de surface.
- Affouillements et exhaussements de sol :
 - autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité,
 - avec recommandations spéciales pour l'adaptation des travaux (remblais-déblais) à la nature du terrain et étude géotechnique de stabilité de versant
- Piscine interdite.

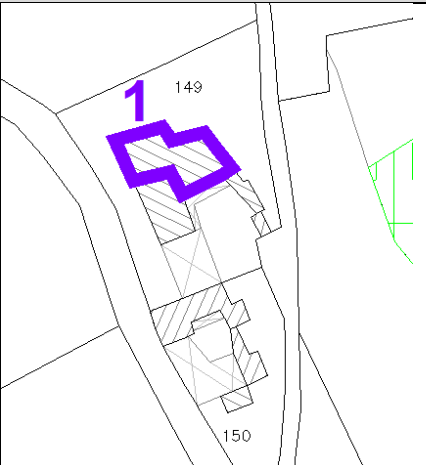
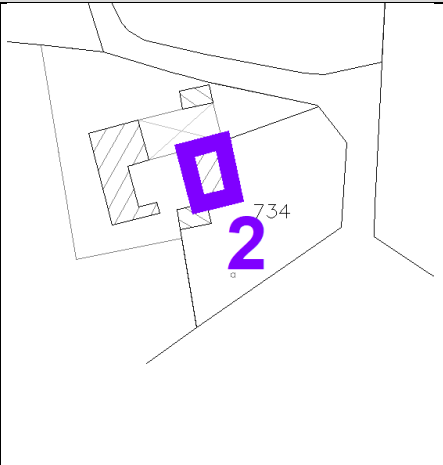
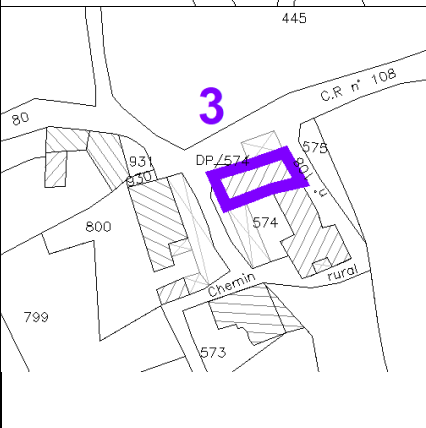
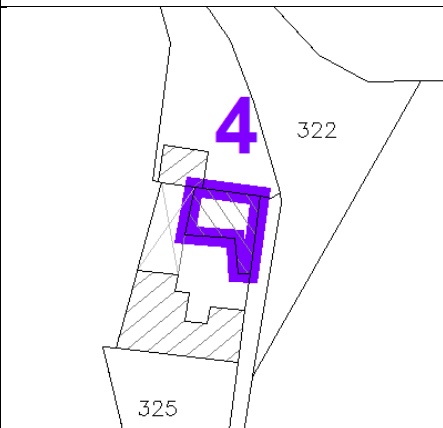
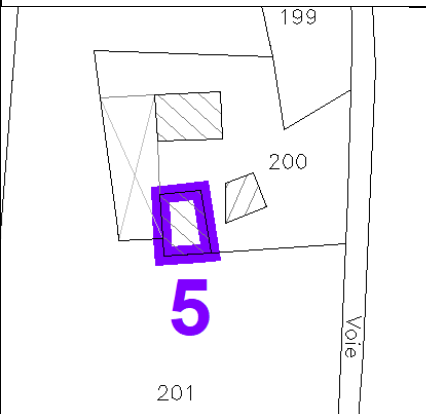
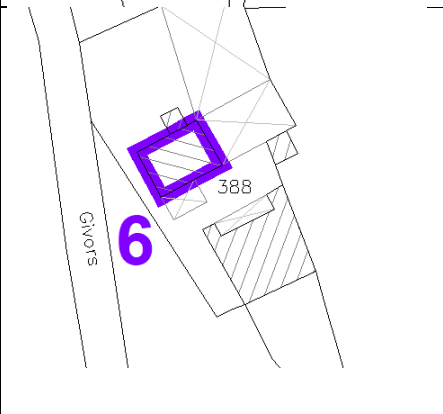
Zone constructible d'aléa faible de glissement de terrain et coulée de boue (cG1) :

- Constructions :
 - autorisées,
 - avec prescriptions et recommandations spéciales :
 - Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
 - Adaptation de la construction à la nature du terrain définie par une étude géotechnique de sol.
 - Contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou modalités de rejet dans les exutoires de surface.
- Affouillements et exhaussements de sol :
 - autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité,
 - adaptation des travaux (remblais-déblais) à la nature du terrain,
 - étude géotechnique de stabilité de versant.

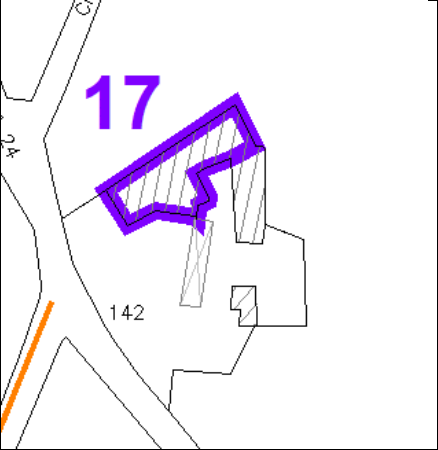
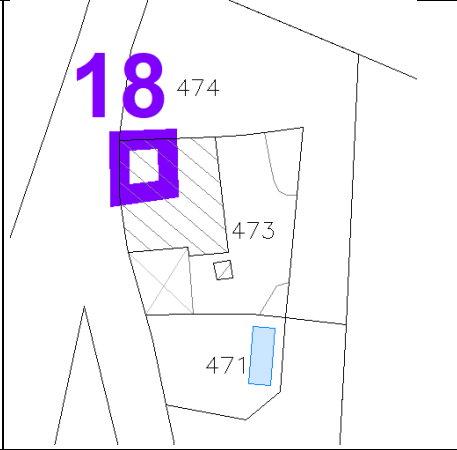
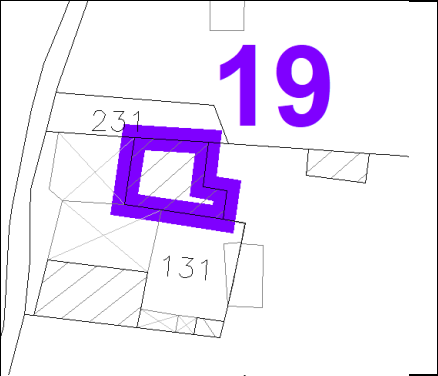
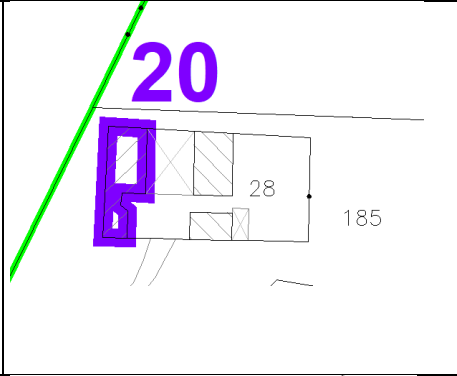
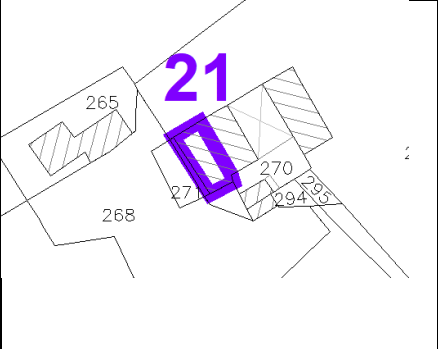
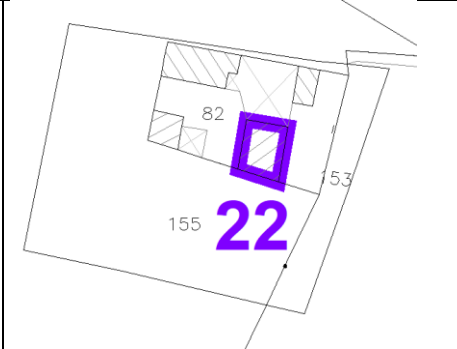
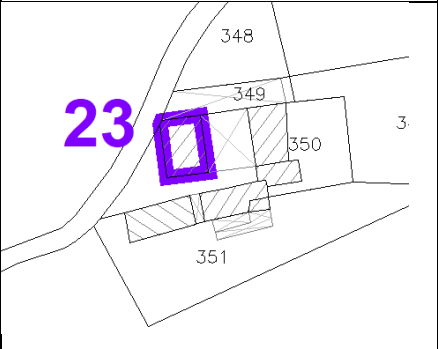
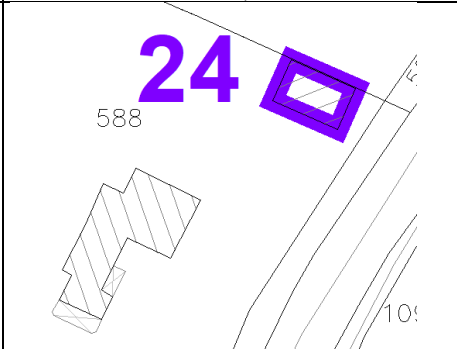
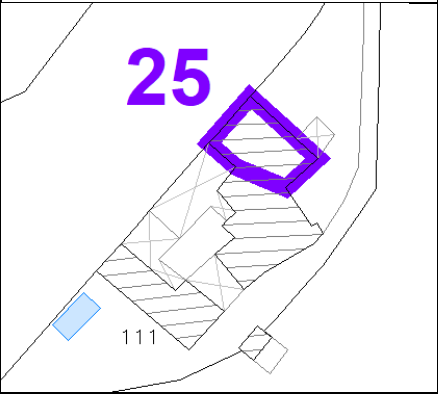
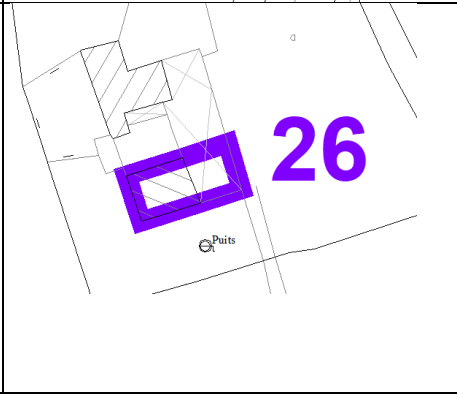
DG 9 – LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

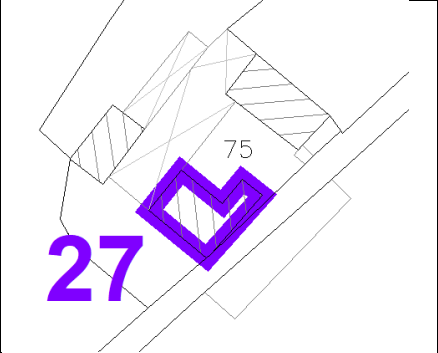
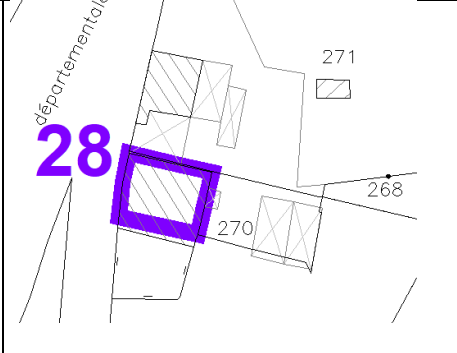
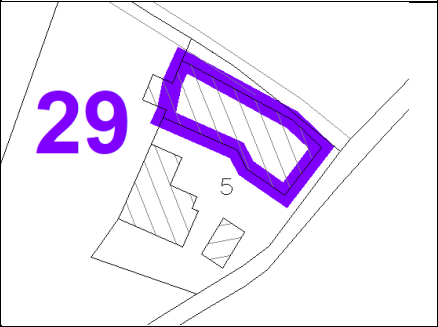
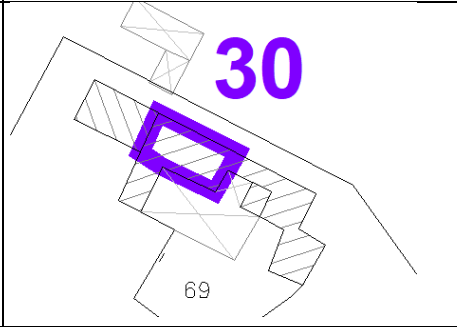
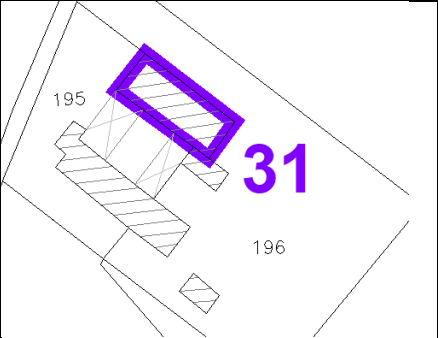
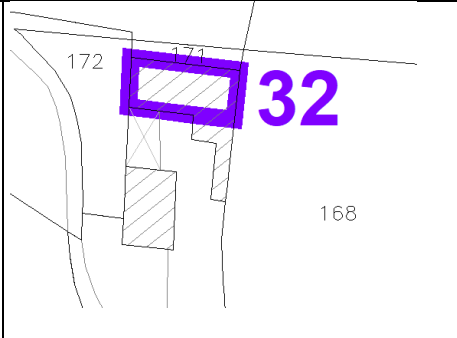
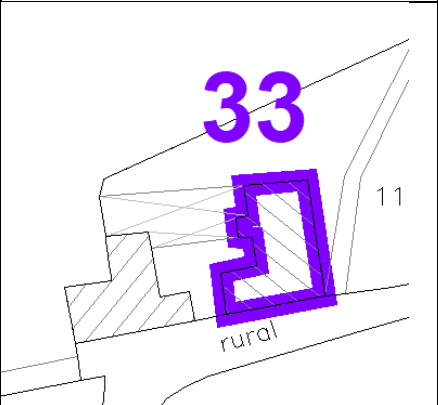
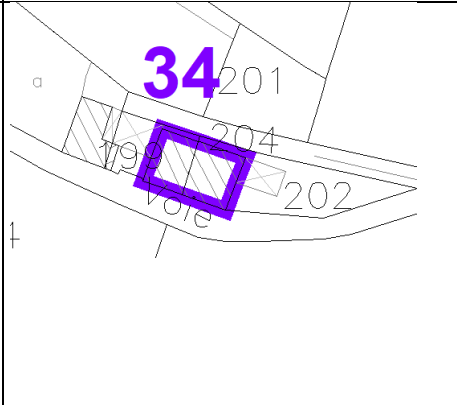
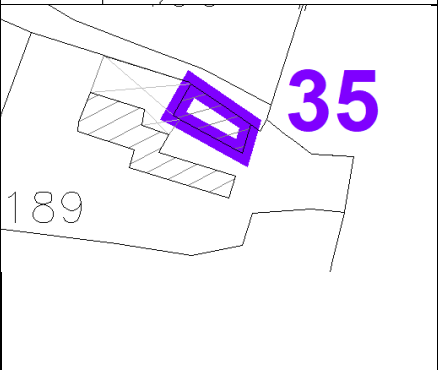
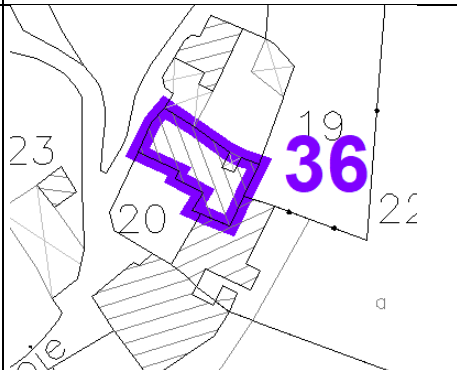
L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

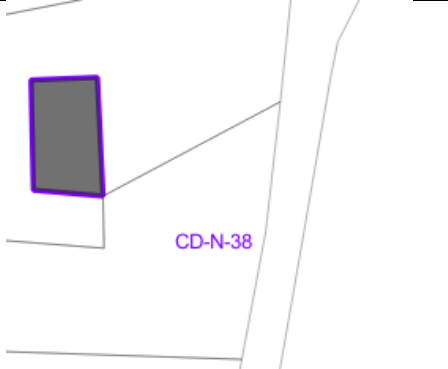
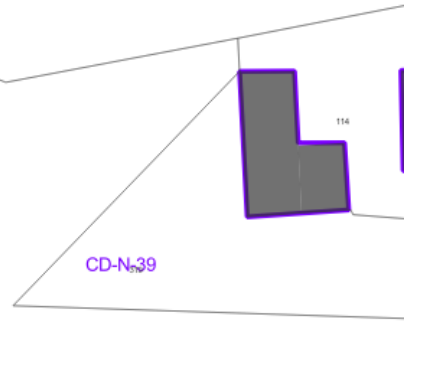
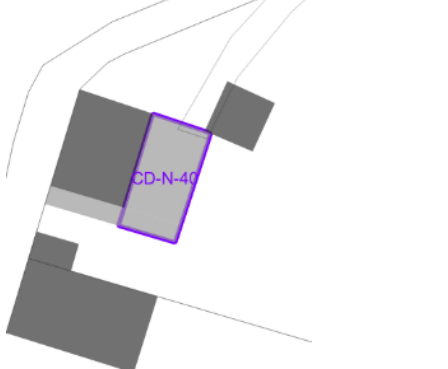
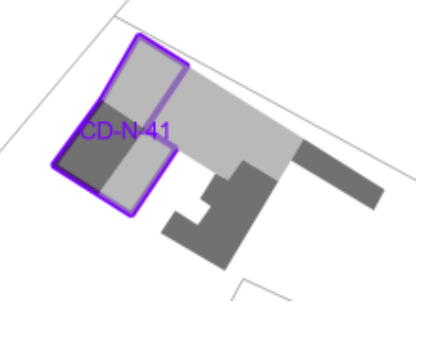
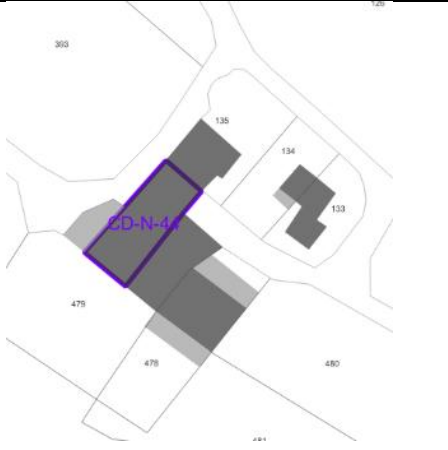
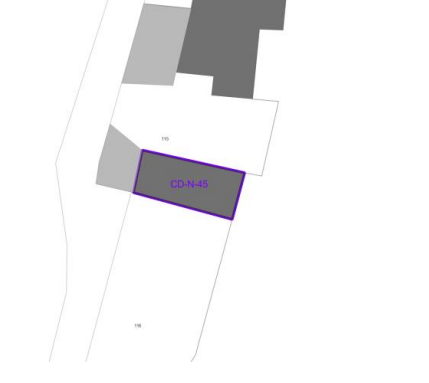
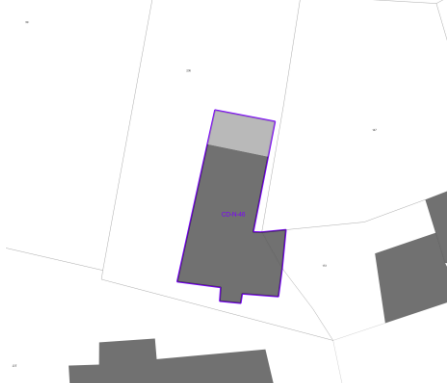
Les changements de destination autorisés sont listés dans les tableaux ci-dessous.

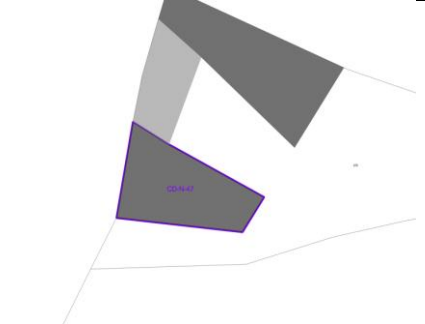
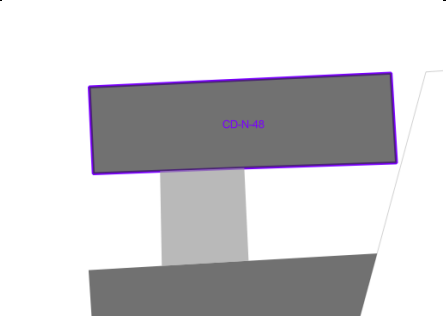
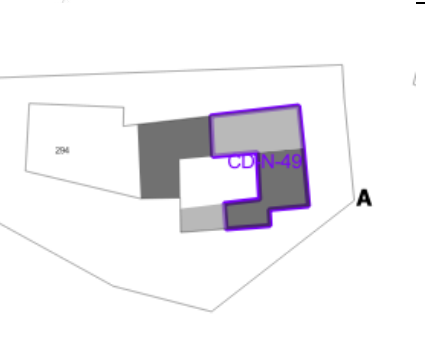
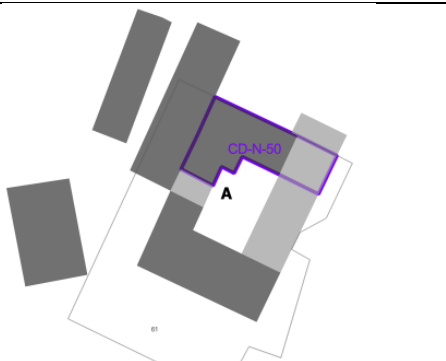
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	N	Localisation	Extrait plan de zonage
Pour la création d'un nouveau logement et/ou l'extension d'une habitation existante :					
1	La Ruillardière A 149		2	Le Fay A 733	
3	La Courbière A4 574		4	Bonnefond M1 325	
5	Le Villard M2 200		6	Charinel-Est M2 157	

7 Le Villard M2 215		10 Le Charinel Est M2 144	
8 Le Villard M2 215		11 Les Places A4 710	
9 Le Villard M2 215		12 Le Colombier B 560	
13 Clavagny Ouest M 349		14 Clavagny Est M 295	
15 Rochefort C 58		16 Sous Rochefort C 124	

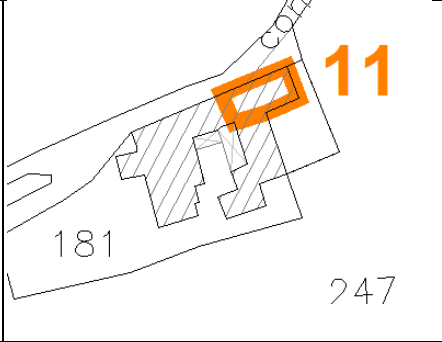
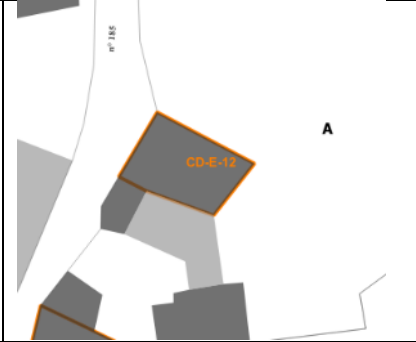
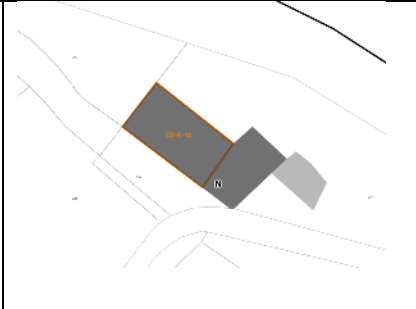
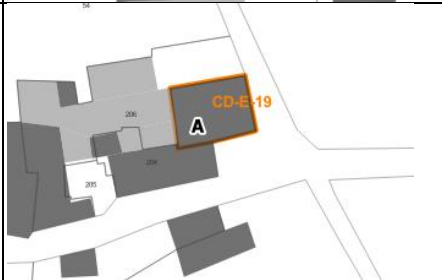
17 Le Vachon C 142		18 Les Hayes N 89	
19 Le Birieux L 131		20 Le Poyet AW 28	
21 Le Poyet AW 270		22 La Rivoirrolle AX 155	
23 Les Gouttes AW 350		24 Les Plaines O 588	
25 La Jeangouttière AT 111		26 Les Carelles AV 130	

27 Les Flaches AE 175		28 Hameau de la Jeangouttière AT 270	
29 La Côte Vieille AR 5		30 Envers de la Chèvre AS 69	
31 L'Horme AO 195		32 L'Horme AO 167	
33 Le Rieu AM 113		34 Le Rieu AI 199 – 202	
35 La Gazillère AI 189		36 Le Montcel AM 20	

37 Les Rattes AN 292		38 Le Rieux AM 114	
39 Le Rieux AM 114		40 Le Rattier N 506	
41 La carrière N 132		42 Le Moncel AM 42	
43 La Charmance AP 361		44 La Carrière N 479	
45 Le Vachon C 115		46 La Chèvre AS 236	

47 Bouthière AN 255		48 Les Hayes Ouest N 363	
49 Roche-Matiale AR 294		50 Chez Le Guyot AH 61	

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	N°	Localisation	Extrait plan de zonage
Pour l'extension d'une habitation existante uniquement :					
1	La Bruyère du Villard N 354		2	Les Pierrattonnières B 389	
3	Les Verchères C 19		4	La Ratonnière B 261	
5	Maréchaudes OL 304		6	Le Bessy L 180	
7	Le Chier L 287		8	Le Chier AW 340	
9	La Forêt AV 40		10	La Chèvre AS 89	

11 La Gazillère AI 181		12 Les Vernières AN 257	
13 Le Bonnet AO 203		14 La Cale AL 237	
15 La Cale AL 275		16 Les Places A 932	
17 Les Vernières AN 258		18 La Raffilière B 771 B 769	
19 Le Maperoux AO 206			

DG 10 - PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES BÂTIS ET PAYSAGERS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 151-19° du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Dans ce cadre, les différents éléments du patrimoine communal suivants seront préservés :

- Un château,
- Des maisons bourgeoises, maison de caractère,
- Deux anciennes fermes au sein ou à proximité immédiate de la zone urbanisée,
- École et collège privés,
- Une loge de vigne,
- Muret en pierre,
- Maison en pierre,
- Ancien atelier de menuiserie,
- Façade.

Les constructions ne doivent pas oblitérer la préservation des cônes de vue identifiés au zonage.

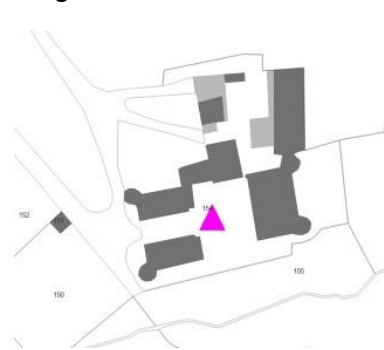
Les fermes typiques des Monts du Lyonnais présentes sur l'ensemble du territoire communal font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique.

1. BATI REMARQUABLE - CHÂTEAU

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Bâtie / **Parcelle :** AD 154

Désignation : Château de la Bâtie



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

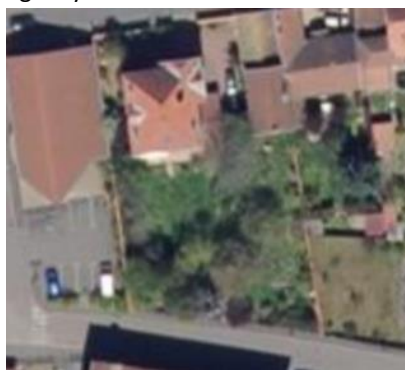
- Préservation et mise en valeur du château.
- Préservation des tours.
- Préservation de la façade en pierres et des éléments de décor architectural.
- La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.
- La création d'ouvertures doit respecter les dimensions, symétries et le rythme existants.
- Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.
- Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles du règlement de la zone concernée.
- L'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doit pas masquer les perspectives sur le bâti principal visible depuis les principales voies, RD 311 et RD 34. Les façades principales visibles depuis ces voies sont à préserver de toute extension.
- Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.
- Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 de la zone concernée.

2. BATIS REMARQUABLES – MAISONS BOURGEOISES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg - Vaganay / **Parcelle :** AB 84

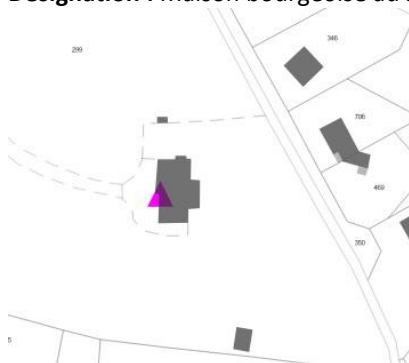
Désignation : Maison bourgeoise rue Vaganay



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Parc Mon Roc / **Parcelle :** AC 299

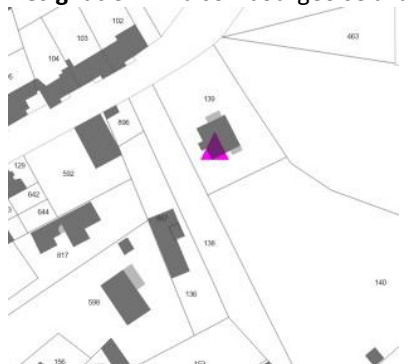
Désignation : Maison bourgeoise au sein du parc Mon Roc



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Garbillière / **Parcelle :** AB 139

Désignation : Maison bourgeoise à la Garbillière

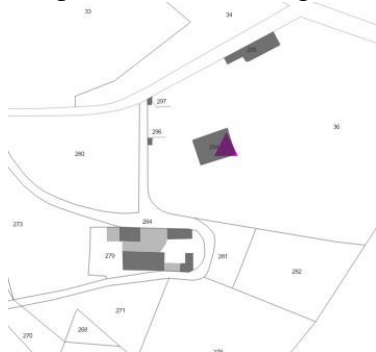


LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Croix Carrière / **Parcelle :** OL 14 – OL 876

Désignation : Maison bourgeoise à Croix Carrière



LOCALISATION / IDENTIFICATION**Localisation :** Font Salla / **Parcelle :** OL 294**Désignation :** Maison bourgeoise à Font Salla**QUALIFICATION**

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☒ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☒ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

- Préservation et mise en valeur de ces maisons bourgeoises.
- La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.
- La création d'ouvertures doit respecter les dimensions, symétries et le rythme existants.
- Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.
- Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles du règlement de la zone concernée.
- L'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doit pas masquer les perspectives sur le bâti principal visible depuis les voies de desserte.
- Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.
- Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 de la zone concernée.
- Les parcs doivent être entretenus et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia...). Si des abattages sont nécessaires pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête), les arbres doivent être replantés en même nombre et essence.

3. BATI REMARQUABLE – MAISON DE CARACTÈRE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg – Grande Rue / **Parcelle :** AB 900 – AB 987

Désignation : Maison de caractère dans la Grande Rue



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

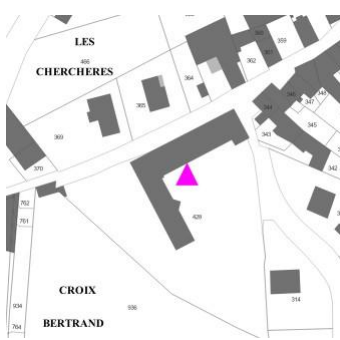
- Préservation et mise en valeur de cette maison de caractère.
- La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.
- La création d'ouvertures doit respecter les dimensions, symétries et le rythme existants.
- Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.
- Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles du règlement de la zone concernée.
- L'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doit pas masquer les perspectives sur le bâti principal visible depuis les voies de desserte.
- Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.
- Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 de la zone concernée.

4. BATIS REMARQUABLES – ECOLE ET COLLÈGE PRIVÉS

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg – Les Cherchères / **Parcelle :** AB 428

Désignation : Collège privé



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg / **Parcelle :** AB 186

Désignation : Ecole privée



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

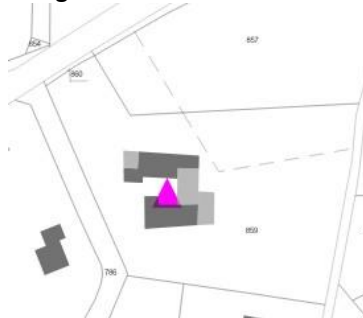
- Préservation et mise en valeur de ces bâtiments utilisés actuellement en école et collège.
- Les façades avec pierres apparentes doivent être conservées, excepté pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, possibilité de réaliser un crépi en respectant les couleurs du nuancier présent dans le règlement.
- La création d'ouvertures doit respecter les dimensions, symétries et le rythme existants.
- Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.
- Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles du règlement de la zone concernée.
- L'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doit pas masquer les perspectives sur le bâti principal visible depuis les voies de desserte, excepté pour des raisons fonctionnelles ou techniques liées à la vocation éducative des bâtiments.
- Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.
- Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 de la zone concernée.

5. BATIS REMARQUABLES – FERMES EN « U »

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Sablière / **Parcelle :** OO 859

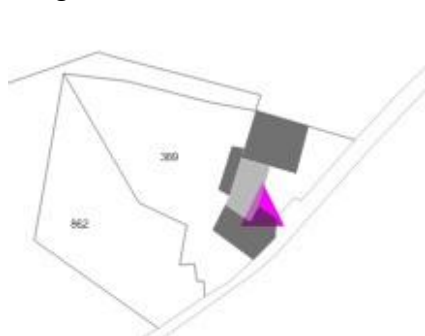
Désignation : Ferme en « U » des Monts du Lyonnais à la Sablière



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Sablière / **Parcelle :** OO 389

Désignation : Ferme en « U » des Monts du Lyonnais à la Sablière



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

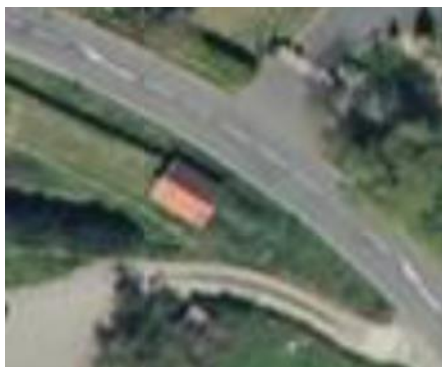
- Préservation et mise en valeur de ces deux fermes des Monts du Lyonnais.
- La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.
- La création d'ouvertures doit respecter les dimensions, symétries et le rythme existants.
- Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.
- Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles du règlement de la zone concernée.
- L'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doit pas masquer les perspectives sur le bâti principal visible depuis les voies de desserte, et maintenir l'aspect ferme en « U ».
- Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.
- Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 de la zone concernée.
- Il est également nécessaire d'appliquer les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur la préservation et mise en valeur des fermes des Monts du Lyonnais.

6. PETIT PATRIMOINE – LOGE DE VIGNE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Croix Carrière / **Parcelle :** OL 911

Désignation : Loge de vigne à Croix Carrière



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| | | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

- Préservation et mise en valeur de cette loge de vigne et maintien de cette construction en loge de vigne, ou à vocation agricole, sans changement de ses dimensions.
- Maintien des façades en pierres, excepté pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, possibilité de réaliser un crépi en respectant les couleurs du nuancier présent dans le règlement.
- Maintien des ouvertures existantes sans modification ni création.
- Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.
- Lors de la réfection de toiture, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.

7. PETIT PATRIMOINE – MURET EN PIERRES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Rue de Fontbénite / **Parcelle :** AB 36

Désignation : Muret en pierres



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

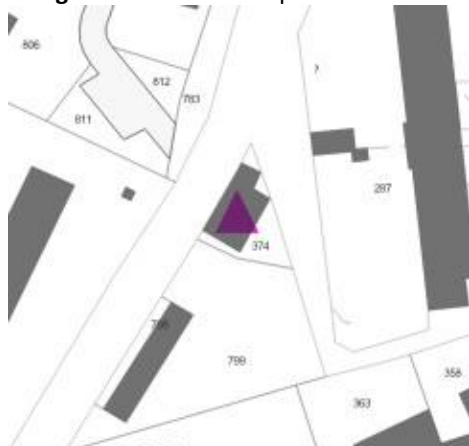
- Préservation et mise en valeur de ce muret en pierres, avec maintien des pierres apparentes.
- Maintien de l'accès piéton existant sans nouvelle création.

8. BATI REMARQUABLE – MAISON

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Rue des Heures / **Parcelle :** AB 374

Désignation : Maison en pierres



QUALIFICATION

- | | |
|--|---|
| - Architecture ☒ | - Élément arboré ☐ |
| - Séquence architecturale ☐ | - Paysage / Site ☐ |
| - Espace public ☐ | |
| | |
| - Motif historique ☒ | |
| - Motif culturel ☒ | |
| - Motif écologique ☐ | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

- Préservation et mise en valeur de cette maison en pierres.
- Les pierres apparentes en façades doivent être maintenues et mises en valeur.
- Les pierres d'angle doivent être maintenues et mises en valeur.
- Les encadrements en briques des ouvertures doivent être maintenus et mis en valeur.
- Les ouvertures existantes doivent rester dans les mêmes dimensions, plus hautes que larges.
- La création d'ouvertures doit respecter les dimensions, symétries et le rythme existants.
- Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles du règlement de la zone concernée.
- Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 de la zone concernée.
- En cas de réfection, la toiture devra respecter la disposition générale 11 donc être réalisées en tuiles présentant un aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

9. BATI REMARQUABLE – ANCIEN ATELIER DE MENUISERIE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Impasse Claude Animée / **Parcelle :** AB 872

Désignation : Ancien atelier



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| | | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☐ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

- Préservation et mise en valeur de cet atelier.
- Les pierres apparentes en façades doivent être maintenues et mises en valeur.

10. BATI REMARQUABLE - FAÇADE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Cour des écoles / **Parcelles :** AB 1009, 931 et 522

Désignation : Façades à préserver cours des écoles



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☒ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☐ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR

- Préservation des façades et en particulier des encadrements de fenêtres
- Les modénatures sont tout à fait particulières et doivent être maintenues.

DG 11 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites (*chalets de montagne, maison provençale, maison normande, hacienda...*).



Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

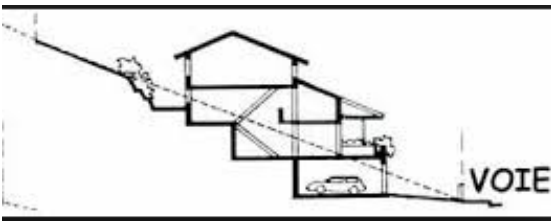
La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain et novateur de son architecture ou de sa conception éco-environnementale, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

Mouvements de terrain :

La construction et l'aménagement de ses abords doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle, de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais.

L'implantation des constructions dans les terrains en pente devra être étudiée de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais.



Toitures :

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, dans le sens convexe. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures présenteront un débord de 30 cm minimum sur tous les murs, à l'exception des murs implantés en limite séparative.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour :

- les volumes annexes accolés à une construction existante. Dans ce cas, lorsque l'annexe est ouverte, elle ne sera pas implantée sur plus de 70% du pan et son emprise au sol sera inférieure ou égale à 30 m² ;
- les constructions annexes indépendantes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m². Dans ce dernier cas, la pente peut être comprise entre 20 et 50 %.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour :

- des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux, à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et que la hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 3 mètres ;
- des terrasses accessibles et aménagées (toit ou partie du toit du niveau inférieur servant de terrasse accessible au niveau supérieur) à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m²

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.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur et le type.

Les couvertures seront réalisées en tuiles présentant un aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.



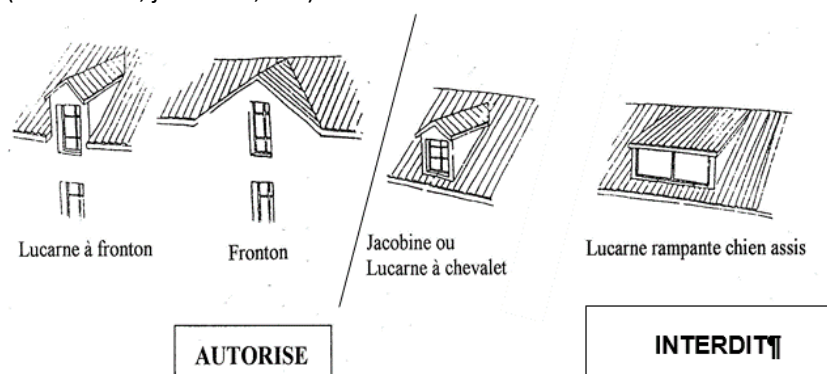
Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Il sera toléré des couvertures différentes pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sous réserve que la couleur soit celle de la couverture du bâtiment principal.

Les constructions en bois d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² pourront présenter des toitures de couleur rouge ou verte pour une bonne intégration paysagère.

Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres.

Les fenêtres de toit de type vélux sont autorisées mais les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).



Façades :

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, constructions annexes compris, les murs de clôtures, de soutènement et les murets de jardin.

Règles :

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... Le ciment gris et nu, les enduits rustiques à relief marqué, à la brosse ou balayés sont interdits.
- Les travaux de rénovation des façades devront respecter les éléments de décoration tels qu'ouvrages en briques pleines, moulures, corniches, génoises, niches... qui seront conservés sauf impossibilité technique.
- Les murs en pierres de taille de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale.
- Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînages, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

- Si les façades ne sont réalisées en pierres, leur enduit ou peinture devra disposer d'une couleur respectant les couleurs du nuancier ci-dessous ou équivalent. Deux couleurs de ce nuancier sont possibles au maximum par construction, en respectant les pourcentages précisés ci-après. Ces nuanciers ci-après sont également disponibles en Mairie.

Teintes autorisées

Préambule : ces contraintes de couleurs ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres.

Pour la zone UA :

Les teintes employées pour les couleurs et enduits de façade devront être celles des nuanciers Parex et Lanko ou Weber proposées ou des nuances équivalentes :

Nuancier Parex Lanko					
Tons saturés		Tons moyens		Tons clairs	
Ocre claire	O 70	Beige	T80		
Terre beige	T 70	Jaune orange	J 10		
Jaune paille	J 50	Beige rose pâle	O 40		
		Grège	T 10		
		Pétale rose	R 40		

Nuancier Weber							
Page 1 (ABCD)		Page 2 (EFGH)		Page 3 (IJKL)		Page 4 (MNOP)	
		Rose Foncé	6	Pierre foncée	17	Brun foncé	13
		Pierre rosée	5	Terre beige	212		
		Ton pierre	16	Brun clair	44		
		Beige	9	Ocre rompu	215		
		Doré clair	230	Beige ambré	104		
		Rose clair	2	Ocre doré	304		
		Ocre orangé	7				
		Ocre rosé	86				
		Ocre rouge	49				
		Rose Foncé	6				

Teintes autorisées de 0 à 20 % par façade

D'autres teintes pourront être employées pour les couleurs et enduits de façade dans la proportion de 0 à 20 % de la superficie de chaque façade, dans les teintes suivantes choisies dans les nuanciers Parex et Lanko ou Weber ou nuances équivalentes :

Nuancier Parex Lanko					
Tons saturés		Tons moyens		Tons clairs	
		Terre d'argile	T 30	Terre de sable	T 50
		Terre feutrée	T 60		

Nuancier Weber							
Page 1 (ABCD)		Page 2 (EFGH)		Page 3 (IJKL)		Page 4 (MNOP)	
		Doré chaud	301	Ocre chaud	297	Blanc calcaire	370
				Terre orange	312	Gris perle	091

Pour toutes les autres zones :

Les teintes employées pour les couleurs et enduits de façade devront être celles des nuanciers Parex et Lanko ou Weber proposées ou des nuances équivalentes :

Nuancier Parex Lanko					
Tons saturés		Tons moyens		Tons clairs	
Vieux rose	R.50	Nacre orange	O.20	Beige rosé	O.50
Ocre clair	O.70	Rose soutenu	R.60	Sable rosé	R.20
Terre beige	T.70	Rose parme	R.30	Terre de sable	T.50
Jaune pollen	J60	Terre d'argile	T.30	Sable jaune	J.40
Jaune paille	J.50	Beige	T.80		
		Terre feutrée	T.60		
		Terre rosée	T.90		
		Pétale rose	R.40		
		Rose orange	O.60		
		Beige rose pâle	O.40		
		Jaune orange	J.10		
		Grège	T.10		

Nuancier Weber							
Page 1 (ABCD)		Page 2 (EFGH)		Page 3 (IJKL)		Page 4 (MNOP)	
Rose cendré clair	247	Rose foncé	006	Pierre foncée	017	Cendre beige clair	203
Beige bauxite	118	Pierre rosée	005	Terre beige	212	Roche vert	377
Rose beige moyen	248	Ton pierre	016	Mordoré	232	Beige schiste	495
Beige grisé	224	Beige	009	Jaune ivoire	231	Cendre beige foncé	202
Rose beige clair	226	Rose orange	082	Jaune tuffeau	306	Terre d'arène	545
Grès rose	273	Doré clair	230	Brun clair	044		

Rose ocre moyen	258	Rose clair	002	Jaune dune	101		
Rose chaud pâle	251	Beige ocre	010	Terre jaune	310		
Gris mauve	099	Beige rosé	222	Brun	012		
Orange clair	083	Ocre orangé	007	Ocre rompu	215		
		Crème	041				
		Ocre rosé	086				
		Ocre rouge	049				
		Ocre doré	304				
		Beige ambre	104				

Teintes autorisées de 0 à 20 % par façade

Préambule : ces contraintes de couleurs ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres.

D'autres teintes pourront être employées pour les couleurs et enduits de façade dans la proportion de 0 à 20 % de la superficie de chaque façade, dans les teintes suivantes choisies dans les nuanciers Parex et Lanko ou Weber ou nuances équivalentes :

Nuancier Parex Lanko					
Tons saturés		Tons moyens		Tons clairs	
Brique rose	R70	Rose nacré	R10	Sable clair	T20
Brique naturelle	O90	Gris souris	G30	Beige orange	O30
Terre orange	O80	Pierre	V10	Sable	O10
Opale	J30	Vert pâle	V30	Sable d'Athènes	J39
Gris cendre	G.50			Jaune pâle	J20
Gris fumé	G.40			Sable d'orange	T40

Nuancier Weber							
Page 1 (ABCD)		Page 2 (EFGH)		Page 3 (IJKL)		Page 4 (MNOP)	
Rose moyen	058	Brun doré	096	Pierre clair	015	Blanc craie	324
Beige rompu	255	Doré chaud	301	Jaune orpiment	305	Gris coloré froid	272
Beige pâle	252	Ocre rouge moyen	313	Ocre chaud	297	Marron moyen	240
Rose soutenu	325	Terre orangée	312	Jaune vert	307	Centre vert	268
Rose antique	092	Orange foncé	081	Brun foncé	013	Gris perle	091
Ton brique	080					Blanc calcaire	370
Mauve beige	321						
Terre rouge	055						
Rouge tuile	106						

Les parements sur façade extérieure sont autorisés à hauteur de 20% par façade et doivent uniquement respecter les teintes du nuancier ci-dessus.

Devanture commerciale :

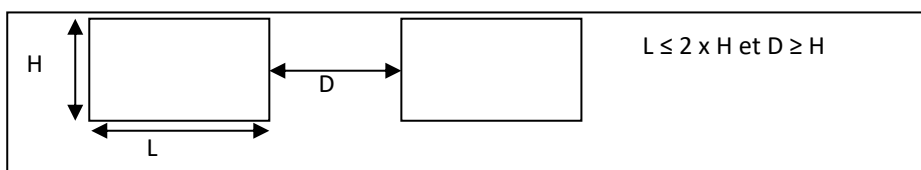
Une harmonie avec les commerces à proximité devra être recherchée pour les devantures commerciales. Le blanc et le noir sont interdits.

Ouvertures en façades et menuiseries :En zone Ua :

A l'exception des ouvertures de garage, vitrines commerciales, remises ou dans les combles, les ouvertures en façades doivent présenter leur plus grande dimension dans le sens de la hauteur sauf impossibilité technique dûment justifiée. Pour les menuiseries et les huisseries, le blanc est interdit.

En zones Ub, Ub1 et Uc :

A l'exception des ouvertures de garage, vitrines commerciales, remises ou dans les combles, lorsque les ouvertures en façades sont moins hautes que larges, leur longueur doit mesurée au maximum 2 fois leur hauteur. Si plusieurs ouvertures moins hautes que larges sont présentes sur une même façade, elles doivent toutes être séparées par une distance minimale représentant la hauteur de l'ouverture.

En zones agricoles et naturelles :

A l'exception des ouvertures de garage, remises ou dans les combles, les ouvertures en façades doivent présenter leur plus grande dimension dans le sens de la hauteur sauf impossibilité technique dûment justifiée. Il est toléré des ouvertures plus larges que hautes pour les baies vitrées uniquement en restant dans des proportions raisonnables et sur 2 ouvertures maximum.

Pour les menuiseries et les huisseries, les teintes vives, le noir et le blanc sont interdites.

Dans toutes les zones :

Les volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. La teinte blanche est interdite sur les volets roulants.



Autorisé



Interdit

Les teintes très vives et la teinte noire sont interdites pour les menuiseries et huisseries.

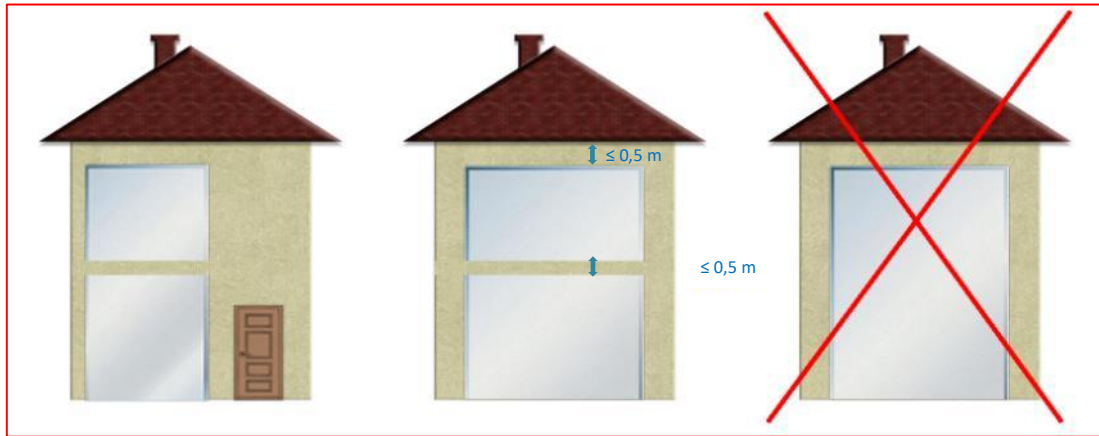
Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes.

La couleur des menuiseries, des huisseries et des volets roulants sera identique sur une même façade.

Les grandes ouvertures en façade sont interdites. La séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage (ou entre deux étages), ainsi que celle entre le haut de la surface vitrée et l'égout de toit, doit être marquée par un linteau d'au moins 0,50 mètres dont la couleur sera identique celle de la façade.

La surface vitrée ne représentera pas plus de 70% de la façade (sous l'égout de toit).

L'ouverture restera, dans son ensemble, plus haute que large.



Balcons :

Dans toutes les zones :

Les balcons, d'une largeur maximale de 4 mètres, sont autorisés, leur bord doit être parallèle à la façade et le garde-corps doit être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.

La structure du balcon doit être dans le même matériaux que l'existant. Les structures en fer seul sont interdites, elles doivent être accompagnée de bois.

Éléments techniques divers :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites dans les constructions nouvelles, sauf au-dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts. Elles devront présenter une finition identique aux façades.

Les climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles. En cas d'impossibilité technique, s'ils sont disposés sur la façade donnant sur l'espace public, ils doivent être intégrés à la façade et non saillants sur la façade visible de l'espace public.

Les pompes à chaleur doivent obligatoirement être masquées par un dispositif d'insonorisation agréée et être apposées à l'endroit le plus discret.

Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés dans les façades ou les murs de clôture et non pas disposés en applique ou isolément.

Les capteurs d'énergie solaire doivent être soit intégrés à la volumétrie de la construction (pente du toit), soit installés en légère surimposition en respectant la pente du toit. Les capteurs d'énergie solaire sont interdits en façade ou au sol.

Autorisé		Interdit	
			

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas imposées mais en cas de création ou de modification, elles sont réglementées le long des voies publiques, des espaces publics et des limites séparatives.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, en pierres.

Les murs de soutènement sont admis s'ils sont justifiés par la topographie du terrain, ils pourront venir au niveau du terrain naturel avant travaux.

S'il existe des clôtures, elles seront constituées :

- En limite de voie, d'un muret de 0,50 à 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage, d'une palissade d'aspect bois ou de tout autre dispositif à claire voie. Si le muret n'est pas en pierres, il doit être enduit de façon conforme aux couleurs du nuancier pour les façades et en harmonie avec les couleurs du bâtiment principal.
- En limite séparative :
 - o Soit d'un muret de 0,50 à 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage, d'une palissade d'aspect bois ou de tout autre dispositif à claire voie. Si le muret n'est pas en pierres, il doit être enduit de façon conforme aux couleurs du nuancier pour les façades et en harmonie avec les couleurs du bâtiment principal.
 - o Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
 - o Soit d'une haie végétale, d'essences locales.

En limite de voie et en limite séparative :

- Les brises vues et autres cannisses sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Une harmonie des clôtures est imposée dans une même opération ou dans une même rue.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics :

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Les antennes relais ou assimilées sont uniquement autorisées en zone Ui1. Leur hauteur ne peut dépasser 24 mètres.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites dans toutes les zones.

Ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

L'ensemble des précédentes prescriptions ne s'appliquent pas.

DG 12 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

Définition :

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Dispositions générales :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Dispositions applicables le long des routes départementales :

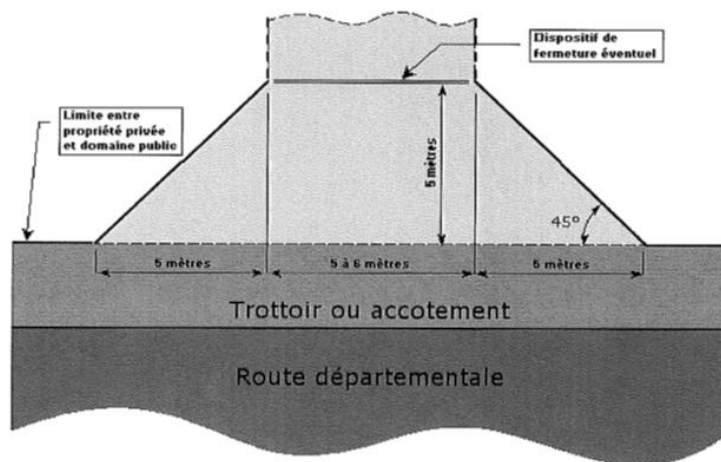
Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Par contre, elles deviennent applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

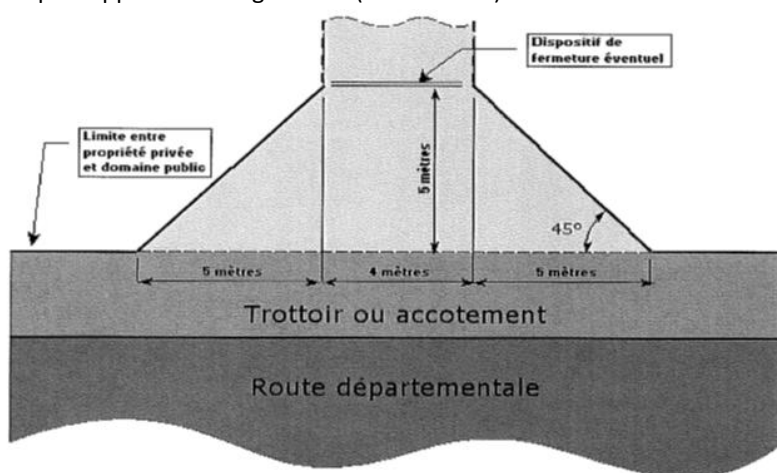
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

Accès collectif : l'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



Accès individuel : la voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



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

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

- Modes actifs (piéton, cycliste, roller, trottinette...)

Les liaisons modes actifs identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme doivent être préservées dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité dans les mêmes configurations.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique au préalable.

En cas d'absence du réseau public, un assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires sera mis en place.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités au zonage d'assainissement des eaux usées présent dans les annexes sanitaires en annexe du PLU, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif aux normes conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Règle commune

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

En cas d'impossibilité justifiée et par dérogation, il peut être accepté :

- un rejet en dehors de la parcelle, de préférence dans le milieu naturel
- ou en cas de contraintes techniques ou environnementales, un rejet vers un réseau d'assainissement

Dans les 2 cas un dispositif de rétention / régulation doit être mis en place en amont.

Dans le périmètre du bassin versant du Garon, les prescriptions sont les suivantes :

En cas d'impossibilité justifiée de gestion des eaux pluviales par infiltration, il est imposé une régulation des rejets à 6 l/s/ha imperméabilisé, avec un débit de fuite de 2 l/s maximum, (orifice de régulation de minimum 25 mm).

Le dimensionnement des ouvrages sera imposé en fonction du contexte. En cas de raccordement sur un réseau, les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur la pluie trentennale. En cas de rejet vers le milieu, ils pourront se limiter

à la pluie décennale. Au-delà, le parcours des écoulements est à privilégier vers une zone à vulnérabilité faible afin de ne pas diriger les eaux excédentaires en direction du Garon ou d'un de ses affluents.

Dans le périmètre du bassin versant de la Coise, les prescriptions sont les suivantes :

En cas d'impossibilité justifiée de gestion des eaux pluviales par infiltration, un rejet en dehors de la parcelle pourra être toléré, de préférence dans le milieu naturel ou en cas de contraintes techniques ou environnementales vers un réseau d'assainissement, sous réserve de mise en place d'un dispositif de rétention / régulation.

- Pour toute emprise au sol et/ou surface imperméabilisée supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m² :
 - o ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m³ par tranche de 10 m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de minimum 25 mm).

Aucune obligation de mettre en œuvre un dispositif de rétention des eaux pluviales si un ouvrage de gestion collectif a été mise en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit le projet individuel.
- Pour les projets d'une emprise au sol et/ou surface imperméabilisée supérieure ou égale à 300 m² :
 - o Les projets générant une surface imperméable supplémentaire (nouvelle construction, extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol) dimensionneront les ouvrages de gestion des eaux pluviales de manière à pouvoir gérer un événement pluvieux de période de retour 30 ans. En cas de rejet d'eaux pluviales en dehors de la parcelle, un débit de fuite maximal de 5 l/s.ha sera admis.
 - o Les projets ne générant pas une surface imperméable supplémentaire (requalification, démolition puis reconstruction) ou s'inscrivant dans une démarche d'amélioration de l'existant (opération de mise en séparatif ou de déconnexion d'eaux pluviales, mise en œuvre de rétention pour résoudre des dysfonctionnements...) auront un dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales de manière à pouvoir gérer un événement pluvieux de période de retour 10 ans. En cas de rejet d'eaux pluviales en dehors de la parcelle, un débit de fuite maximal de 10 l/s.ha sera admis.

Dans tous les cas, l'intégralité de la surface imperméable du projet est considérée (existante et projetée) pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Un dispositif de récupération des eaux de pluie est obligatoire en cas de rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement avec un volume de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de surface imperméabilisée, avec un maximum de 10 m³.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public ou être dissimulée par une autre technique.

Numérique :

Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Déchets :

Un espace de stockage des ordures ménagères est obligatoire pour les opérations d'ensemble le long du domaine public.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement des zones urbaines :

Ua	centre bourg
Ub	extension dense du bourg
Ub1	enjeu d'entrée de bourg
Uc	extension du bourg à vocation d'habitat
Ui	vocation économique
Ui1	zone d'activités des Plaines
Up	équipements publics et d'intérêt collectif

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ua est une zone urbaine, correspondant à la partie centrale du bourg de Saint Martin-en-Haut, à la partie historique. Elle présente une mixité des fonctions propre aux bourgs et qu'il est nécessaire de maintenir.

La zone Ua est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation repérée sur le plan de zonage ; se reporter à la pièce n°3 du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : les constructions annexes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² (hors piscine) et d'une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle s'intègre à son environnement et que son implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- L'artisanat et commerce de détail dans la limite de 500 m² de surface de plancher, dont un maximum de 200 m² de surface de plancher en surface de vente.
- L'hébergement hôtelier dans la limite de 25 chambres.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Sur les deux secteurs délimités au plan de zonage selon l'article L. 151-10 du code de l'urbanisme :

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.



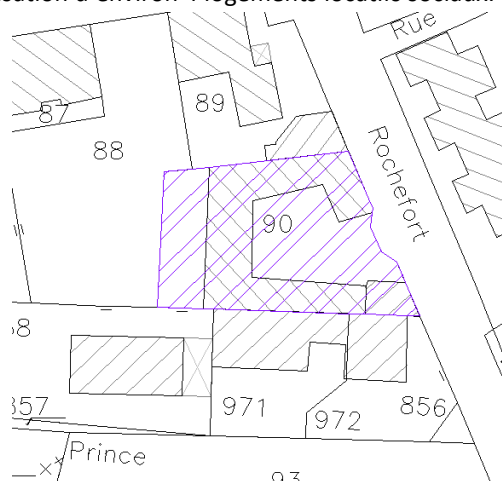
Dans le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions et orientations de l'OAP (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UA 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sur le secteur délimité au plan de zonage selon l'article L. 151-41.4° du code de l'urbanisme, parcelle AB 90 à Vaganay :

Les constructions doivent respecter le programme de logements défini, à savoir réaliser un bâtiment en R+2 voué en rez-de-chaussée et en R+1 à du service, à vocation médicale et/ou sociale, et-sur le R+2, à des logements locatifs sociaux, majoritairement en T3, avec la réalisation d'environ 4 logements locatifs sociaux.



Sur le linéaire de préservation de la diversité commerciale, identifié au titre de l'article L. 151-16° sur le plan de zonage :

Le changement de destination en habitation des commerces et activités de services est interdit.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent également tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

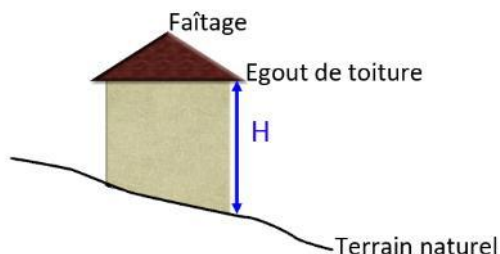
Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

- Uniquement le long des voies repérées sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 1 m de l'alignement des voies actuel ou futur.
- Dès lors qu'une construction principale est implantée dans cette bande, des constructions et extensions peuvent s'implanter sur l'arrière de la parcelle.
- L'implantation des extensions des constructions existantes, des annexes et des piscines ainsi que les constructions le long des autres voies n'est pas réglementée à condition de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

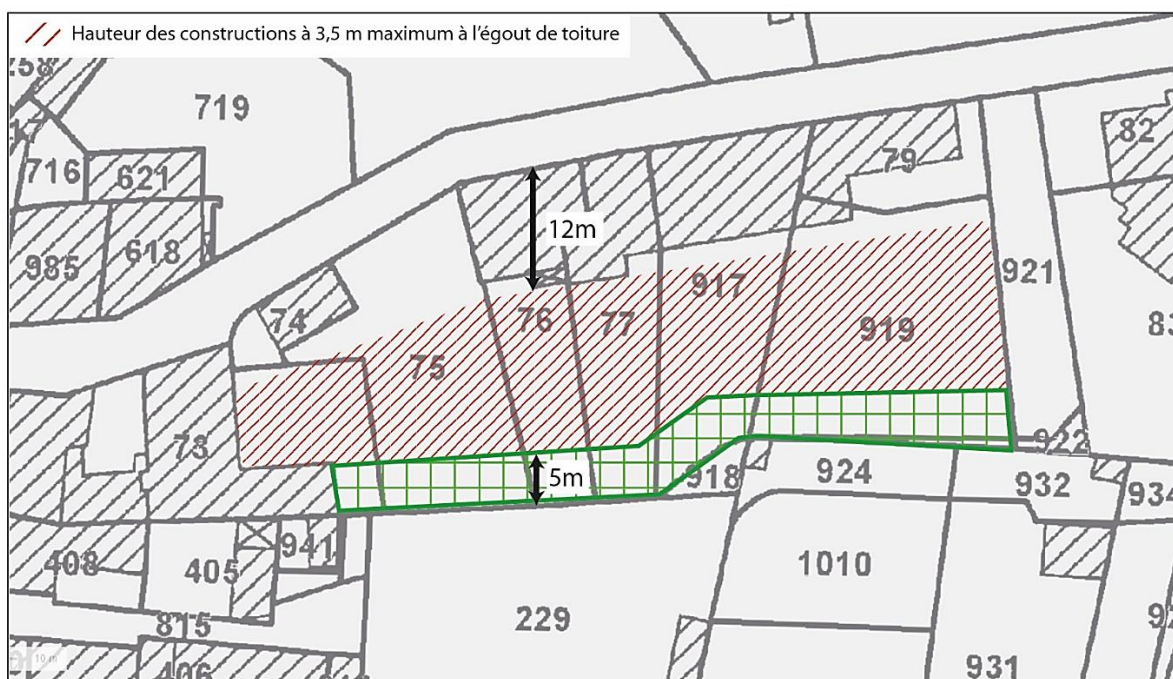
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Uniquement le long des voies repérées sur le plan de zonage, les constructions implantées proches de l'alignement doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.



Règles par secteur :

- Uniquement le long des voies repérées sur le plan de zonage, la hauteur maximum est fixée à 9 m à l'égout du toit et à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines.
- Le long des autres voies, la hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit. Une hauteur supérieure est autorisée s'il existe des bâtiments mitoyens d'une hauteur plus importante, à condition de respecter la hauteur d'un bâtiment mitoyen.
- Dans la zone Ua soumise à OAP sur le secteur des Cherchères, la hauteur sera limitée à R+1 le long de la rue des Heures et à R+2 au niveau de la rue de la Mairie.
- Dans le secteur délimité ci-dessous, la hauteur de 3,5 mètres à l'égout du toit doit être respectée, comme indiqué sur le schéma opposable ci-après :



Règles communes :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- La hauteur maximum des constructions annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout du toit.
- La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

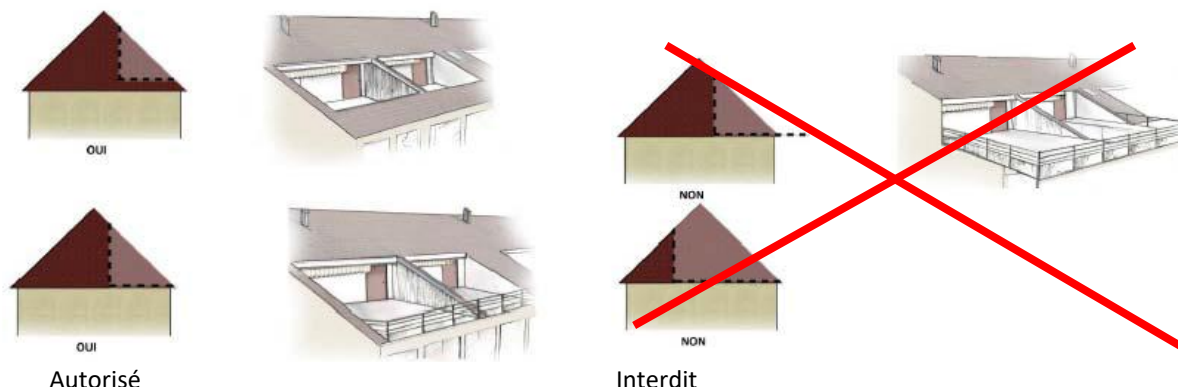
ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la disposition générale n°11.

Dans le secteur délimité dans le schéma ci-dessus (hachures jaune et rouge), si des annexes d'une emprise au sol de moins de 30 m² se réalisent en toiture terrasse, elles doivent disposer d'un acrotère en tuiles.

Le long des rues identifiées sur le plan de zonage faisant l'objet d'une implantation réglementée, les fronts bâtis en pierres doivent être conservés et ne peuvent être démolis et les modénatures existantes sur les façades des constructions doivent être préservées et mises en valeur.

Les murs et murets en pierres ne peuvent être enduits.



Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°10.

ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

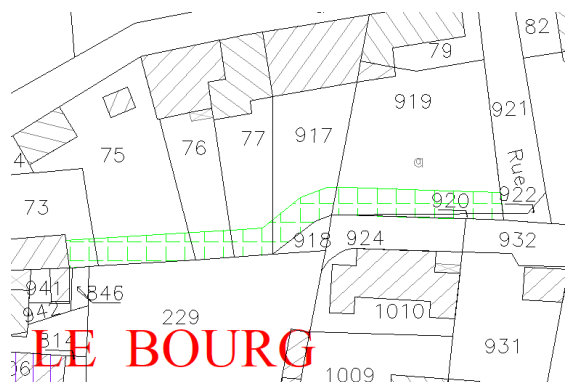
Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les espaces verts, jardins et parcs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 5 m² par tènement et des aires de jeux et de sports. Ces espaces doivent être maintenus au moins à hauteur de 50 % en espace végétalisé.

L'espace vert dans le centre-bourg représenté sur le plan ci-dessous, délimité au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doit être préservé et est inconstructible mais peut permettre la réalisation d'accès routiers et piétons non imperméabilisés et d'aires de jeux et de sports. Cet espace doit être maintenu au moins à hauteur de 50 % en espace végétalisé.



ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques dans la mesure où la structure foncière le permet.

Opération à vocation d'habitat :

Pour les opérations de construction neuve, les opérations de démolition-reconstruction à vocation d'habitat, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement créé.

En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de :

- 2 places pour 3 logements,
- 3 places pour 5 logements,
- 4 places pour 7 logements,
- 5 places pour 10 logements.
- A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

Pour les réhabilitations entraînant la création d'un moins un logement supplémentaire, il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement nouvellement créé. Les places de stationnement visiteurs ne sont pas demandées.

Pour les bureaux et l'habitat collectif :

Il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12.

RÈGLEMENT DES ZONES UB ET UB1

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub est une zone urbaine, correspondant aux extensions urbaines périphériques du centre de Saint Martin-en-Haut, comportant une certaine mixité des fonctions (habitat, services, commerces...).

Cette zone comprend un sous-secteur Ub1 dont la vocation est l'habitat pavillonnaire, correspondant au secteur d'entrée de ville au niveau du quartier de la Berche, pour lequel la densité reste plus limitée du fait des enjeux paysagers.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ub 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le cinéma
- L'industrie
- Les entrepôts
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : les constructions annexes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² (hors piscine) et d'une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle s'intègre à son environnement et que son implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Ces constructions annexes doivent être liées à une habitation existante, ou réalisée de manière simultanée, et situées le même tènement que la construction principale.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE Ub 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sur le secteur délimité au plan de zonage selon l'article L. 151-41.4° du code de l'urbanisme, parcelles AB 391, AB 755, AB 754, AB 511 et AB 510.

Les constructions doivent respecter le programme de logements défini, à savoir la réalisation d'habitat pour personnes âgées, en lien avec les équipements présents à cet endroit, la maison de retraite notamment. Il s'agit de la réalisation

46

- En zone Ub1, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5 à 10 m de l'alignement de la RD 311.
- Le nu intérieur du bassin de la piscine doit s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement des voies.
- L'implantation des extensions des constructions existantes et des annexes n'est pas réglementée à condition de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

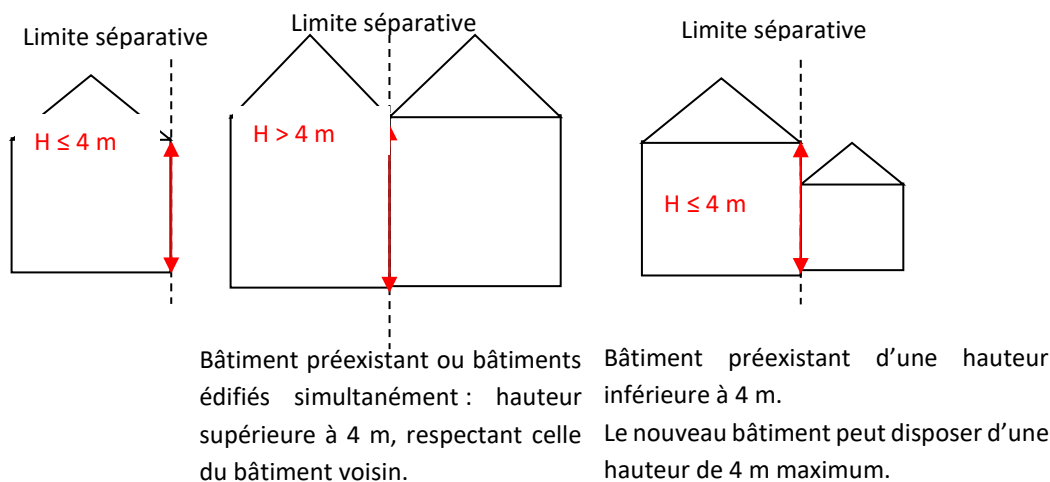
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

En zone Ub :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance minimale de 3,5 mètres des limites séparatives. Avec une exception autorisée dans le cadre de l'aménagement et/ou de l'extension d'une construction existante : si cette dernière possède déjà une façade à une distance inférieure à la distance réglementaire des limites séparatives, la nouvelle limite possible devient celle de l'existant.
- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



En zone Ub1 :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de 3,5 mètres des limites séparatives.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

En zones Ub et Ub1 :

- Le nu intérieur du bassin de la piscine doit s'implanter à 2 mètres minimum de la limite séparative.
- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée sauf pour les annexes avec une terrasse accessible et aménagée qui doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite séparative.
- Les parties accessibles des constructions principales et extensions accessibles (balcons, toiture terrasse d'un garage...) doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Les extensions de type pergola bioclimatiques peuvent implanter librement, par rapport aux limites séparatives, lorsque leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :

- Soit de manière accolée,
- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.

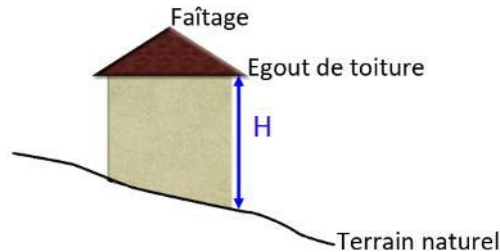
Coefficient d'emprise au sol :

Pour toute nouvelle construction d'habitat :

- En zone Ub, le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égale à 0,40.
- En zone Ub1, le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égale à 0,35.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

**En zone Ub :**

- La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.

En zone Ub1 :

- La hauteur maximum est fixée à 5 m à l'égout du toit.

En zones Ub et Ub1 :

- La hauteur maximum des constructions annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout du toit.
- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la disposition générale n°11.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°10.

ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.

En limite de voirie et limite séparative, si des plantations existent, elles doivent être d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistants, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les espaces verts, jardins, arbres et parcs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 5 m² par tènement et des aires de jeux et de sports. Ces espaces doivent être maintenus au moins à hauteur de 50 % en espace végétalisé.

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de :

- 2 places pour 3 logements,
- 3 places pour 5 logements,
- 4 places pour 7 logements,
- 5 places pour 10 logements.
- A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

Pour les bureaux et l'habitat collectif :

Il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uc est une zone urbaine, correspondant aux extensions urbaines plus récentes de Saint Martin-en-Haut, principalement à vocation d'habitat pavillonnaire. Il est envisagé de ne pas densifier ces secteurs.

La zone Uc est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation repérées sur le plan de zonage ; se reporter à la pièce n°3 du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Uc 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le cinéma
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : les constructions annexes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² (hors piscine) et d'une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle s'intègre à son environnement et que son implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Ces constructions annexes doivent être liées à une habitation existante, ou réalisée de manière simultanée, et situées le même tènement que la construction principale.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE Uc 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
ARTICLE Uc 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent également tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Le nu intérieur du bassin de la piscine doit s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement des voies.
- L'implantation des extensions des constructions existantes, des annexes n'est pas réglementée à condition de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.
- Le long des chemins de Vachon, des Ayats (chemin n°89, rue Goutte Margot et chemin n°27) et du chemin n°166, toute construction et extension doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces chemins.

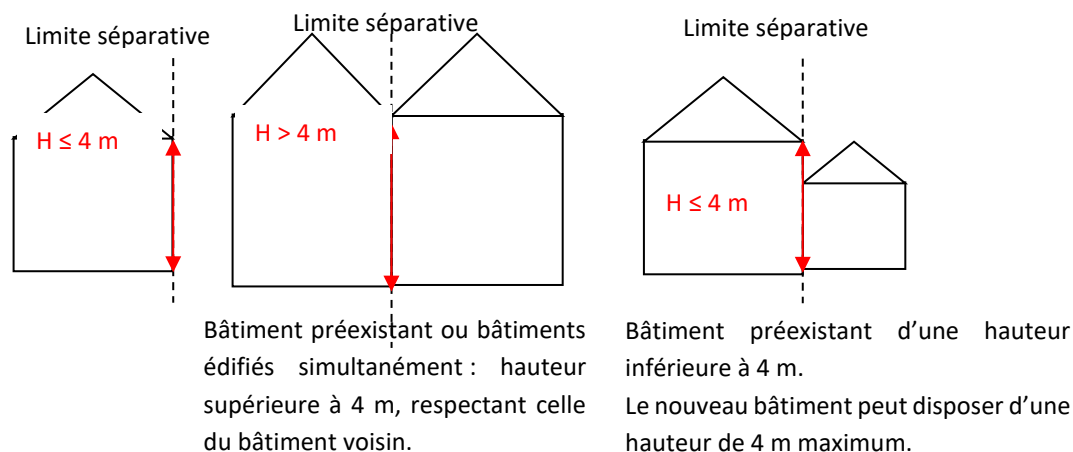
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de 3,5 mètres des limites séparatives.

Avec une exception autorisée dans le cadre de l'aménagement et/ou de l'extension d'une construction existante : si cette dernière possède déjà une façade à une distance inférieure à la distance réglementaire des limites séparatives, la nouvelle limite possible devient celle de l'existant.

Uniquement pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions peuvent également s'implanter sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



Le nu intérieur du bassin de la piscine doit s'implanter à 2 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée

Les parties accessibles des constructions principales et les extensions accessibles (balcons, toiture terrasse d'un garage...) doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Les extensions de type pergola bioclimatiques peuvent implanter librement, par rapport aux limites séparatives, lorsque leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors constructions annexes et piscines) devront s'implanter :

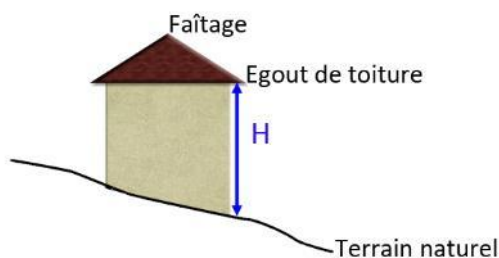
- Soit de manière accolée,
- Soit à une distance d'au moins 7 mètres entre tout point des constructions principales.

Coefficient d'emprise au sol :

Pour toute nouvelle construction d'habitat, le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égale à 0,35.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



- La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximum des constructions annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout du toit.
- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE Uc 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la disposition générale n°11.

Spécificités :

Clôture au long des chemins de Vachon, des Ayats (chemin n°89, rue Goutte Margot et chemin n°27) et du chemin n°166

Outre la DG n°11 si une clôture doit être réalisée au long de ces chemins, elle doit impérativement être constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, les murets et autres dispositifs de palissade sont interdits. Une haie viendra compléter cette clôture.

Préservation et mise en valeur des fermes typiques des Monts du Lyonnais

Il est nécessaire de se reporter à l'OAP thématique relative à la préservation et mise en valeur des fermes typiques des Monts du Lyonnais (*pièce n°3 du PLU*).

Protection du patrimoine bâti et paysager

Se conformer à la DG n° 10, relative au patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural.

ARTICLE Uc 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.

En limite de voirie et limite séparative, si des plantations existent, elles doivent être d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistants, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

Le long des chemins de Vachon, des Ayats (chemin n°89, rue Goutte Margot et chemin n°27) et du chemin n°166, une bande de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces chemins doit être plantée et obligatoirement d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistants, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les espaces verts, jardins, haies et parcs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 5 m² par tènement et des aires de jeux et de sports. Ces espaces doivent être maintenus au moins à hauteur de 50 % en espace végétalisé.

ARTICLE Uc 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de :

- 2 places pour 3 logements,
- 3 places pour 5 logements,
- 4 places pour 7 logements,
- 5 places pour 10 logements.
- À partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

Pour l'habitat collectif :

Il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones Ui sont des zones urbaines à vocation économique. Elles sont au nombre de 3 :

- située à Lays,
- au Petit Pont
- route de Rochefort.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ui 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le logement
- L'hébergement
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le cinéma
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur
- Les dépôts de véhicules, matériaux... excepté s'ils sont liés à l'activité principale de l'entreprise ou la constituent.

Sont soumis à condition particulière :

- L'artisanat et commerce de détail uniquement à condition d'être directement liés à des activités de production existantes dans la zone, intégrés au bâtiment économique et limités à 50 % de la surface de plancher de l'activité de production, dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher en surface de vente.
- Les entrepôts uniquement à condition d'être directement liés à des activités existantes dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE Ui 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UI 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Dans les zones Ui à Lays et au Petit Pont, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement de la RD 311.

Le long des autres voies dans les zones Ui à Lays et au Petit Pont et dans l'autre zone Ui, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres des limites séparatives avec les zones d'habitat Ub et Uc.

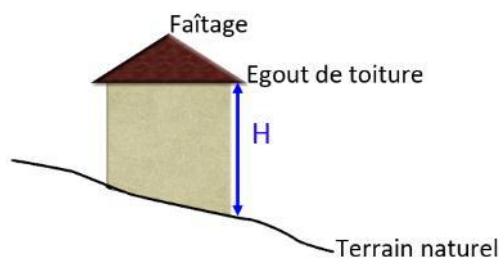
Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égale à 0,40, excepté dans la zone Ui à Lays dans laquelle il n'est pas réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



- La hauteur maximum est fixée à 8 m à l'égout du toit.
- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

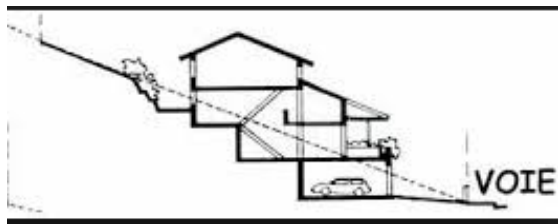
ARTICLE UI 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Mouvements de terrain :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle, de manière à minimiser et équilibrer au mieux les déblais et remblais.

**Toitures :**

- Les toitures devront avoir 2 pans minimum. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 50 %.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures doivent de couleur rouge ou rouge nuancé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres.

Façades :

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, constructions annexes compris, les murs de clôtures, de soutènement et d'aménagements extérieurs.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. ...
- Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts sauf lorsque les coffrages et la mise en œuvre auront été prévus à cet effet.
- Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles uniquement pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas imposées. Elles sont réglementées le long des voies publiques, des espaces publics et des limites séparatives pour toute création ou modification.

- La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures doivent être végétalisées et composées d'arbustes, de haies vives d'essences locales.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton, PVC) sont interdites.
- Une harmonie des clôtures est imposée dans une même opération ou dans une même rue.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics :

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

L'ensemble des précédentes prescriptions ne s'appliquent pas.

ARTICLE UI 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

- Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.
- Des rideaux de végétation sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, sont imposés pour masquer les dépôts à ciel ouvert visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion.
- Les talus doivent être arborés et plantés d'arbres de haut jet, comportant 3 espèces différentes au minimum

Dans la zone Ui à Lays :

- Les limites avec les zones agricole et naturelle doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées.
- Le recul d'implantation le long de la RD 311 doit faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées.

ARTICLE UI 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre, chargement et déchargement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bureaux :

Il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI1

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ui1 est une zone urbaine à vocation économique de la commune, inscrite en tant que zone d'intérêt stratégique par la CCMDL qui assure la compétence économique du territoire. Elle se situe au lieu-dit les Plaines.

La zone Ui1 est concernée par une OAP repérée sur le plan de zonage ; se reporter à la pièce n°3 du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE Ui1 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'hébergement
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le cinéma
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur
- Les dépôts de véhicules, matériaux... excepté s'ils sont liés à l'activité principale de l'entreprise ou la constituent.

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : ne sont autorisées uniquement :
 - o les extensions des habitations existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - o les constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale sur l'unité foncière (hors piscine)
 - o une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle s'intègre à son environnement et que son implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- L'artisanat et commerce de détail uniquement à condition d'être directement liés à des activités de production existantes dans la zone, intégrés au bâtiment économique et limités à 50 % de la surface de plancher de l'activité de production, dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher en surface de vente.
- Les entrepôts uniquement à condition d'être directement liés à des activités existantes dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définie, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE U11 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE U11 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :**

- Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement de la RD 122.
- Le long des autres voies, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et à 3 mètres minimum de l'alignement des voiries internes à la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

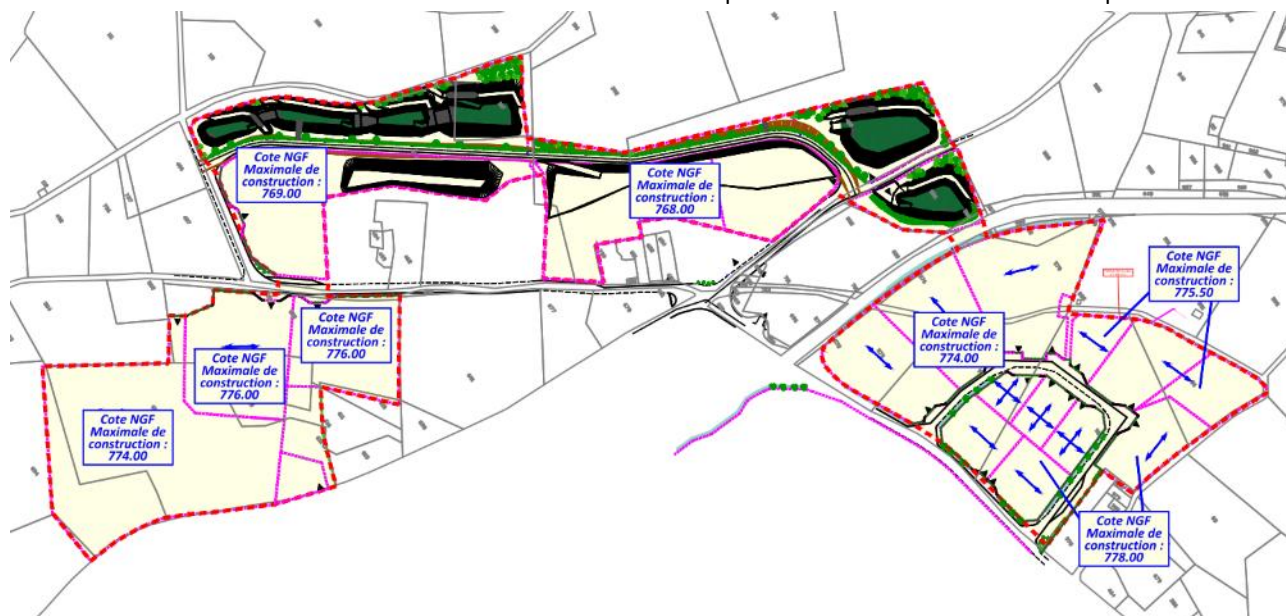
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres des limites séparatives avec la zone d'habitat Uc.
- Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit justifiée au regard de contraintes techniques, de fonctionnalités ou de sécurité.

Hauteur des constructions :

La hauteur est définie en valeur absolue à partir de la plate-forme jusqu'au point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques exclus.

- Les côtes NGF maximales de construction données sur le plan ci-dessous sont des valeurs impératives.



- Cette règle ne s'applique pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE U11 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Généralités :**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Toitures :

- Les toitures devront avoir 2 pans minimum. La pente des toitures sera de maximum 30 %.
- Les toits à un pan sont autorisés uniquement avec une largeur de 3 mètres maximum et sur une seule façade de la construction.
- Les toitures terrasses sont autorisées avec une pente de 5 % maximum.
- Les toitures cintrées en forme de vague sont autorisées sous réserve que la distance entre le point bas de la partie concave et le point haut de la partie convexe n'excède pas 1,50 m, cela afin d'éviter les lignes de toiture trop accentuées.
- Les toitures doivent de couleur rouge ou rouge nuancé, sans effet de brillance.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses, installations liées aux énergies renouvelables, verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres.

Façades :

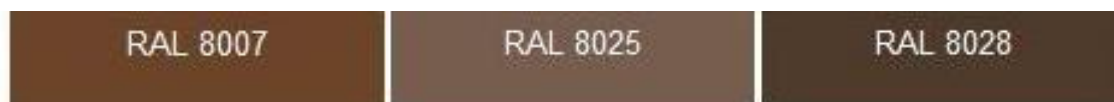
Sont concernés toutes les façades des bâtiments, constructions annexes compris, les murs de clôtures, de soutènement et d'aménagements extérieurs.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. ...
- Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts sauf lorsque les coffrages et la mise en œuvre auront été prévus à cet effet.

Les teintes employées pour les façades devront être dans les gammes de gris : RAL 7005, 7016, 7036, 7037 et 7042



Une seconde couleur pourra être employée dans la proportion de 0 à 30% de la superficie, pour chaque facade dans les teintes suivantes RAL 8007, 8025, 8028

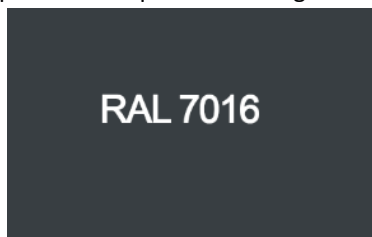


- Afin d'éviter les effets de masse, pour les façades imposantes, grande longueur (supérieure à 20 m) un minimum de deux teintes est imposé.
- Les teintes les plus claires sont utilisées sur les parties basses es bâtiments et les teintes les plus sombres sur les parties hautes pour une bonne insertion paysagère.
- Pour les bardages, tous les matériaux présentant des qualités de brillance, des couleurs agressives sont interdits ainsi que le blanc.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas imposées. Elles sont réglementées le long des voies publiques, des espaces publics et des limites séparatives pour toute création ou modification.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton, PVC) sont interdites.
- La clôture sera constituée
 - o Soit par un grillage à panneaux rigides de couleur gris anthracite (RAL 7016) de 1,80 mètre maximum de hauteur, fixés sur piquets métalliques de teinte grise.



- o Soit d'un muret de 0,50 à 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage, d'une palissade d'aspect bois ou de tout autre dispositif à claire voie. Si le muret n'est pas en pierres, il doit être enduit de façon conforme aux couleurs du nuancier pour les façades et en harmonie avec les couleurs du bâtiment principal.
- La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.
- Les murs de clôture sont interdits, excepté les murs constituant les entrées des lots.
- À l'exception de la RD 122, le long des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limite séparative extérieure de la zone Ui1, les clôtures seront obligatoirement accompagnées d'une haie arbustive composée d'essences locales et variées, excepté si de telles haies existent déjà sur le domaine public.
- Une harmonie des clôtures est imposée dans une même opération ou dans une même rue. Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics :

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

L'ensemble de ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas.

ARTICLE Ui1 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONSObligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.

Les espaces libres non fonctionnels devront être végétalisés.

Les plantations autour des aires de stationnement devront être réalisées à raison :

- De 1 arbre pour 6 poids lourds au minimum,
- De 1 arbre pour 8 véhicules légers au minimum.

Des rideaux de végétation sous forme de haie multistratée comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, sont imposés pour masquer les dépôts à ciel ouvert visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion.

Les limites avec les zones agricole et naturelle et la zone urbaine Uc doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées.

Le recul d'implantation le long de la RD 122 doit faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées.

Les talus doivent être arborés et plantés d'arbres de haut jet, comportant 3 espèces différentes au minimum.

ARTICLE UI1 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre, chargement et déchargement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bureaux : il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12.

En plus, tout nouvel accès est interdit sur la RD 122.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 15 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie publique. Le pourcentage de pente au niveau de l'alignement ne doit pas être supérieur à 5 %.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Up est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone Up est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation repérée sur le plan de zonage ; se reporter à la pièce n°3 du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UP 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le logement et l'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- L'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement à condition d'être réalisée par extension d'une activité déjà existante.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Dans le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UP 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UP 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

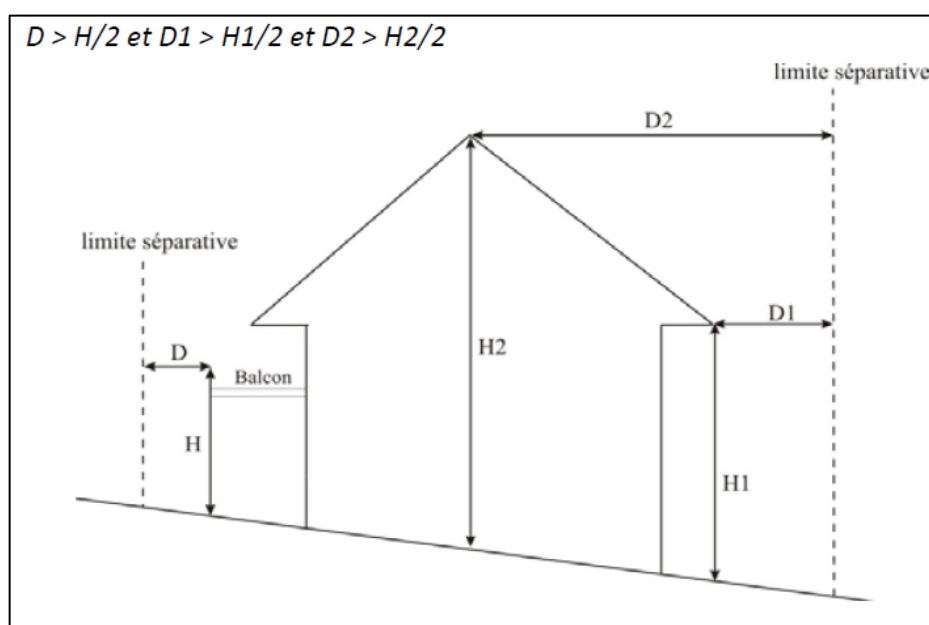
Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

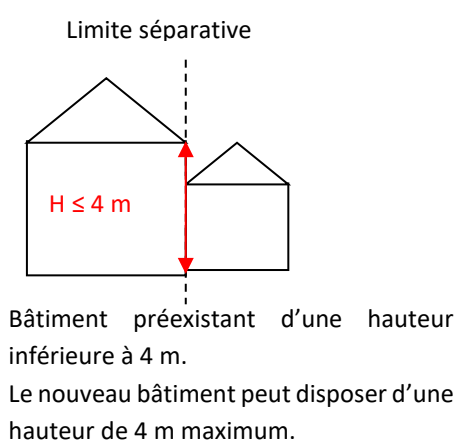
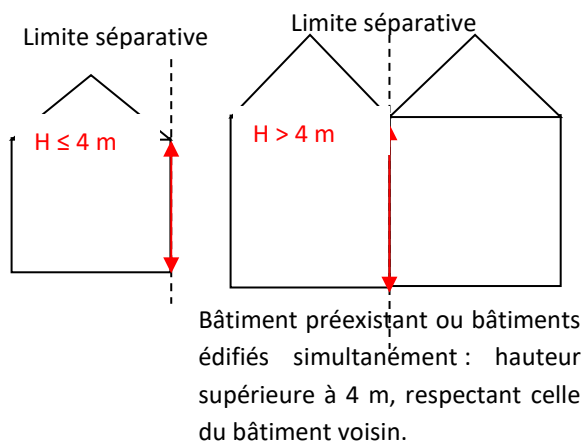
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à la verticale du terrain. Avec une exception autorisée dans le cadre de l'aménagement et/ou de l'extension d'une construction existante : si cette dernière possède déjà une façade à une distance inférieure à la distance réglementaire des limites séparatives, la nouvelle limite possible devient celle de l'existant.



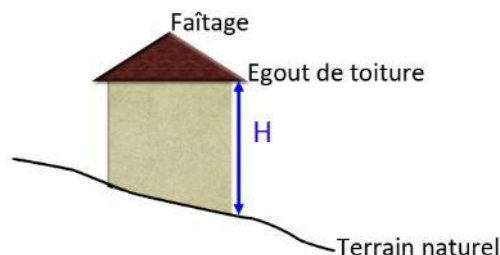
- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



- La hauteur maximum est fixée à 10 m à l'égout du toit
- Dans le cadre d'aménagement et/ou d'extension, les constructions existantes possédant déjà une hauteur supérieure à cette dernière sont autorisées à conserver leur hauteur initiale.
- La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UP 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

Le bardage métallique reste interdit.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°10.

ARTICLE UP 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Il est préconisé de réaliser du stationnement non imperméabilisé.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les espaces verts et jardins identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'abris de jardin d'une emprise au sol chacun maximale de 5 m², des aires de jeux et de sports, des aires de stationnements non imperméabilisées, des affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation d'ouvrage de rétention des eaux pluviales.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

ARTICLE UP 2.4 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement des zones à urbaniser :

AUc	zone opérationnelle à vocation d’habitat
AU	zone non opérationnelle à vocation d’habitat

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones AUc sont des zones à urbaniser opérationnelles à vocation d'habitat. Elles représentent des secteurs de densification et/ou d'extension urbaine de l'habitat.

Elles peuvent être mise en œuvre selon la chronologie imposée par le PLU et dès lors qu'elles respectent chacune l'OAP qui la concerne. Les OAP sont repérées sur le plan de zonage ; se reporter à la pièce n°3 du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE AUc 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le cinéma
- Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- L'industrie
- Les entrepôts
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : les constructions annexes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² (hors piscine) et d'une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle s'intègre à son environnement et que son implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation :

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE AUc 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE AUc 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent également tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :Règles générales

- L'implantation des constructions et des annexes par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.
- Le nu intérieur du bassin de la piscine doit s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

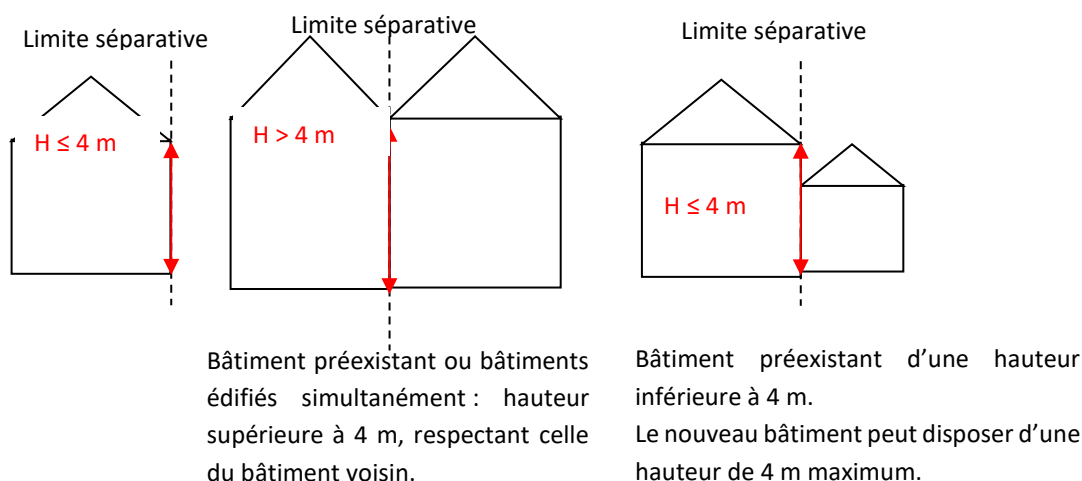
Dans la zone AUc des Ayats

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5 à 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 122.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance minimale de 3,5 mètres des limites séparatives.
- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



Le nu intérieur du bassin de la piscine doit s'implanter à 2 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :

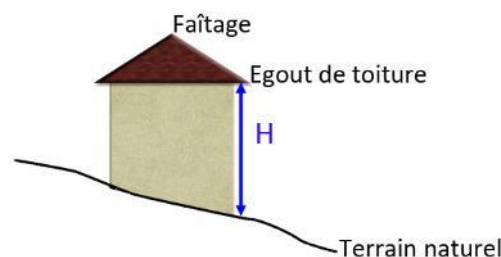
- Soit de manière accolée,
- Soit à une distance d'au moins 7 mètres entre tout point des constructions principales.

Coefficient d'emprise au sol :

Pour toute nouvelle construction d'habitat, le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égale à 0,35.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



- La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximum des constructions annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout du toit.
- La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE AUc 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE AUc 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.

En limite de voirie et limite séparative, si des plantations existent, elles doivent être d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistant, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

Pour les zones AUc Fontbénite, AUc rue du 8 Mai 1945, AUc des Ayats, AUc des Pierres :

Le recul d'implantation respectivement le long des RD 34^E, RD 600, RD 122, RD 113 doit faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées.

Dans la zone AUc du Clos Fleurine :

La limite avec la zone naturelle à l'Est doit faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie arborée mélangeant les essences locales et accompagnée de quelques arbres à hautes tiges.

Dans la zone AUc rue du 8 Mai 1945 :

Les limites avec la zone Uc doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie arborée mélangeant les essences locales et accompagnée de quelques arbres à hautes tiges.

Dans la zone AUc de la Sablière :

Les limites avec les zones Anc et Uc doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie arborée mélangeant les essences locales et accompagnée de quelques arbres à hautes tiges.

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les espaces verts et bosquets identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 5 m² par tènement et des aires de jeux et de sports ainsi que des cheminements piétons. Ces espaces doivent être maintenus au moins à hauteur de 50 % en espace végétalisé.

ARTICLE AUc 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de :

- 2 places pour 3 logements,
- 3 places pour 5 logements,
- 4 places pour 7 logements,
- 5 places pour 10 logements.
- A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

Pour les bureaux et l'habitat collectif :

Il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone à urbaniser non opérationnelle. Elle nécessite une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Cette zone ne comporte actuellement aucune construction.

Les zones AU situées au Pré de la Berche, à Martinaud et aux Charmattes sont des zones à vocation d'habitat. Elles sont concernées par des OAP repérées sur le plan de zonage et données à titre indicatif ; se reporter à la pièce n°3 du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

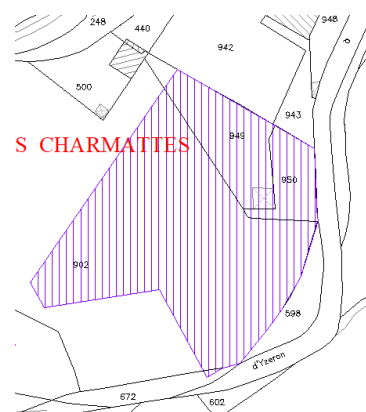
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (*pièce n°3 du PLU*).

ARTICLE AU 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sur le secteur délimité au plan de zonage selon l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, zone AU des Charmattes :

Les constructions doivent respecter le pourcentage de mixité sociale défini, soit un minimum 20 % de logements sociaux sur l'ensemble des logements créés, avec un minimum de 5 logements sociaux.



SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE AU 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

ARTICLE AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 2.4 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement des zones agricoles :

A Zone agricole constructible

Aco Zone agricole non constructible de corridor écologique

**Anc Zone agricole non constructible, zone tampon avec
l'urbanisation**

Ap Zone agricole non constructible pour raison paysagère

**At Zone agricole autorisant uniquement une activité
touristique dans l'existant (STECAL)**

**Aa Zone constructible pour un projet d'astronomie
(STECAL)**

Ar Hameau de Rochefort

RÈGLEMENT DES ZONES A, Aco, Anc, Ap, At, Aa ET Ar

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones A, Anc, Ap, Aco, Aa et Ar sont des zones agricoles.

La zone A est une zone agricole permettant le développement des exploitations agricoles.

La zone Anc est une zone agricole tampon autour de l'urbanisation existante afin de limiter les conflits de voisinage.

La zone Ap est une zone agricole dont la constructibilité est très limitée pour des raisons paysagères.

La zone Aco est une zone agricole dont la constructibilité est limitée pour des raisons de préservation d'un corridor écologique.

La zone Ar correspond au hameau préservé de Rochefort, faisant l'objet d'un site inscrit.

La zone Aa est une zone de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour accueillir un site d'astronomie.

La zone At est une zone agricole autorisant seulement une activité touristique dans l'existant.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Zones A :

Sont interdits :

- Les exploitations forestières
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- L'équipement sportif
- Les autres équipements recevant du public
- L'industrie
- L'entrepôt
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des exploitations agricoles :
 - Le logement de type local accessoire et nécessaire à une exploitation agricole existante est autorisé sous condition d'être lié à un bâtiment technique agricole, d'être intégré au bâtiment technique agricole ou situé à moins de 50 mètres, sauf impossibilité technique ou topographique démontrée et de disposer d'une surface de plancher limitée à 200 m².
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
-
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
-
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - L'extension limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au total (existant + extension). *Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. De même, si l'habitation possède déjà une emprise au sol de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.*
Pour les habitations disposant d'une partie pouvant changer de destination identifiée au plan de zonage, cette extension sera prioritairement réalisée au sein de ces espaces. Une extension en dehors de ces espaces pourra être admise à condition de ne pouvoir être réalisée à l'intérieur du bâti existant, de s'insérer dans le paysage et la morphologie de la construction, de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.
 - Les extensions d'agrément (pergola, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30m².
 - Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne. Ces annexes peuvent également se réaliser par changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.
 - Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine disposant d'une surface de bassin limitée à 50 m² (calculée au nu intérieur du bassin) par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage et en disposition générale n°9, dans la limite de la volumétrie existante des bâtiments, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'être limité à 200 m² de surface de plancher pour les destinations de logement et hébergement touristique, et 50 m² pour la destination de bureau.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements* ou nécessaire à l'activité agricole, *de type retenue collinaire*.

Zones Anc :Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :

- Les exploitations agricoles soumises à conditions,
- Les logements soumis à conditions,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des exploitations agricoles : uniquement les tunnels de culture sans dalle de sol.
-
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - o L'extension limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au total (existant + extension). *Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. De même, si l'habitation possède déjà une emprise au sol de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.*

Pour les habitations disposant d'une partie pouvant changer de destination identifiée au plan de zonage, cette extension sera prioritairement réalisée au sein de ces espaces. Une extension en dehors de ces espaces pourra être admise à condition de ne pouvoir être réalisée à l'intérieur du bâti existant, de s'insérer dans le paysage et la morphologie de la construction, de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.
 - o Les extensions d'agrément (pergola, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30m².
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne. Ces annexes peuvent également se réaliser par changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.
 - o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine disposant d'une surface de bassin limitée à 50 m² (calculée au nu intérieur du bassin) par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements* ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

Zones Ap :**Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :**

- Les logements soumis à conditions,
- Les activités de services, l'hébergement touristique et les bureaux soumis à conditions,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
-

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - o L'extension limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au total (existant + extension). *Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. De même, si l'habitation possède déjà une emprise au sol de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.*
 Pour les habitations disposant d'une partie pouvant changer de destination identifiée au plan de zonage, cette extension sera prioritairement réalisée au sein de ces espaces. Une extension en dehors de ces espaces pourra être admise à condition de ne pouvoir être réalisée à l'intérieur du bâti existant, de s'insérer dans le paysage et la morphologie de la construction, de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.
 - o Les extensions d'agrément (pergola, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30m².
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne. Ces annexes peuvent également se réaliser par changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.
 - o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine disposant d'une surface de bassin limitée à 50 m² (calculée au nu intérieur du bassin) par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage et en disposition générale n°9, dans la limite de la volumétrie existante des bâtiments, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'être limité à 200 m² de surface de plancher pour les destinations de logement et hébergement touristique, et 50 m² pour la destination de bureau.
-
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux*

pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

Zone Ar :

Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :

- Les logements soumis à conditions,
- Les activités de services, l'hébergement touristique et les bureaux soumis à conditions,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - L'extension limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au total (existant + extension), uniquement sous ces conditions :
 - Soit de réaliser une extension très limitée en hauteur pour un aménagement des combles,
 - Soit de réaliser une véranda.

Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. De même, si l'habitation possède déjà une emprise au sol de 200 m², aucune extension ne sera autorisée.
 - Les extensions d'agrément (pergola, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30m².
 - Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage et en disposition générale n°9, dans la limite de la volumétrie existante des bâtiments, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'être limité à 200 m² de surface de plancher pour les destinations de logement et hébergement touristique, et 50 m² pour la destination de bureau.

Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.*

Zone Aco :**Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux mises aux normes des retenues collinaires existantes dans la zone.

Zone Aa :**Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les constructions à vocation d'astronomie d'une emprise au sol et surface de plancher maximale de 40 m² au total dans la zone, pouvant se réaliser en une ou plusieurs constructions.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

Zone At :**Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :**

- Les logements et la restauration dans le cadre de la diversification de l'activité agricole et lié à l'activité touristique sont autorisés uniquement dans les constructions existantes (ferme auberge et gîte à la ferme).

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE A 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE A 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les nouvelles constructions doivent également tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

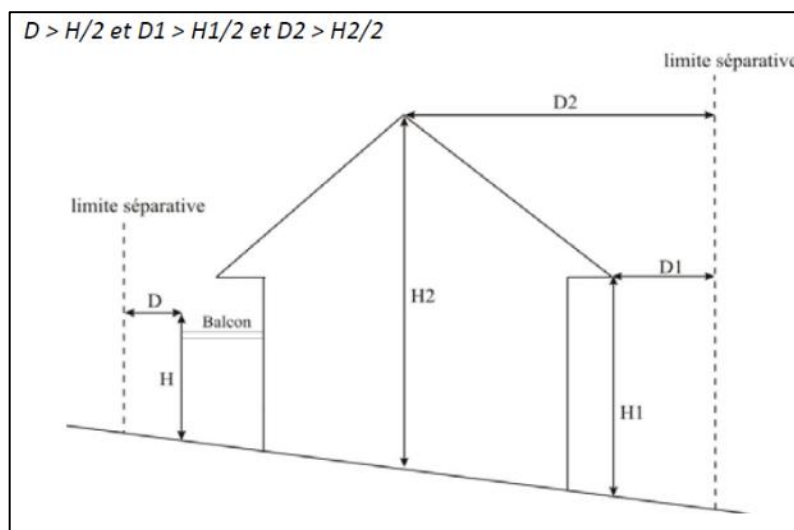
- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.
- En zone Aa, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 1 mètre de l'alignement des voies.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.
- En zone Ar, aucun recul n'est imposé mais l'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

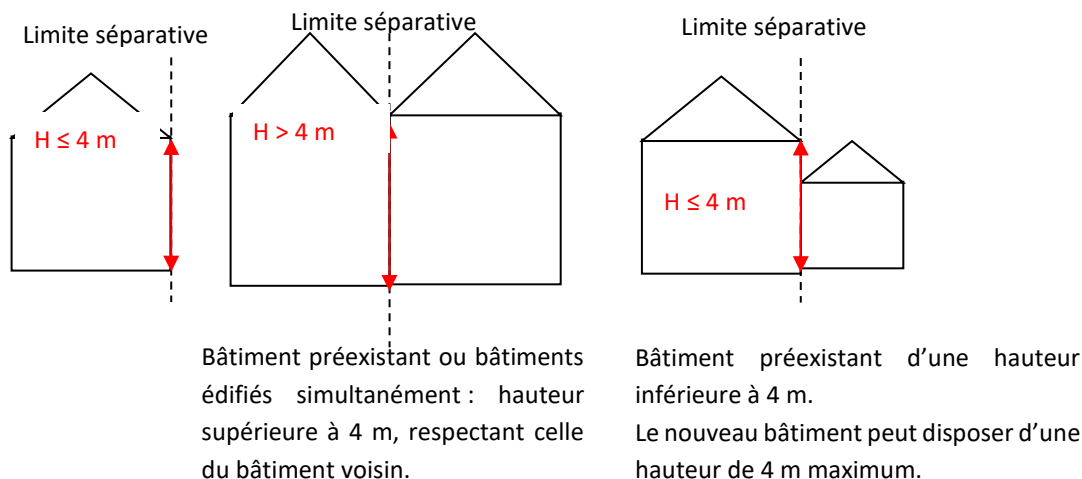
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à la verticale du terrain. Avec une exception autorisée dans le cadre de l'aménagement et/ou de l'extension d'une construction existante : si cette dernière possède déjà une façade à une distance inférieure à la distance réglementaire des limites séparatives, la nouvelle limite possible devient celle de l'existant.



- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



Le nu intérieur du bassin de la piscine doit s'implanter à 2 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

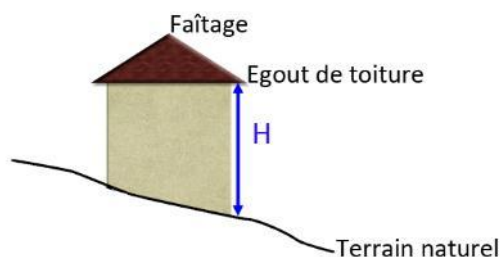
Implantation des constructions sur une même propriété :

Les locaux accessoires aux logements, de type constructions annexes et le nu intérieur du bassin des piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation.

Les logements de type locaux accessoires aux exploitations agricoles doivent être combiné ou contiguë au bâtiment technique ou réalisé à proximité à moins de 50 mètres, sauf impossibilité technique ou topographique démontrée et justifiée (sanitaire, topographique, risque, réglementaire, paysagère).

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit pour les logements (habitation existante et habitation en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles)
- 10 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles liés aux exploitations agricoles
- 3 mètres à l'égout du toit pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe et pour les extensions d'agrément.
- 4 mètres pour les tunnels de culture en zone Anc.
- 3 mètres pour les constructions en zone Aa.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est nécessaire de se reporter à l'OAP thématique relative à la préservation et mise en valeur des fermes typiques des Monts du Lyonnais (*pièce n°3 du PLU*).

Pour la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles :

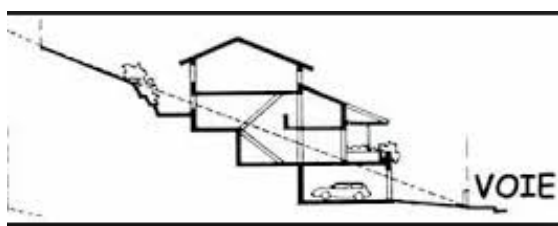
Se reporter à la disposition générale n°11.

Pour les bâtiments agricoles :

Mouvements de terrain :

La construction et l'aménagement de ses abords doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle.

L'implantation des constructions dans les terrains en pente devra être étudiée de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais.



Toitures :

- Les toitures des bâtiments agricoles pourront présenter des pentes comprises entre 15 et 50 %.
- La couverture sera de préférence de couleur rouge brun ou gris et ne présentera aucune qualité de brillance.
- Dans le cas où la toiture serait réalisée dans le même matériau que les façades, elle pourra être de la même teinte. Dans ce cas, les teintes autorisées sont le vert et le brun clair.
- Dans le cas d'une extension, la teinte de la toiture pourra être similaire à la teinte d'origine.

Façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc..
- En cas d'utilisation de bardages industriels en façade, la teinte des façades sera en harmonie avec le paysage environnant. Les bardages bois seront de couleur naturelle.
- Les teintes vives, le blanc, le beige clair et le noir sont interdits.

Menuiseries :

Pour les huisseries et menuiseries, les teintes vives, le noir et le blanc sont interdites.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°10.

Performances énergétiques et environnementales

Les unités de production solaire sont interdites sur les sols non stériles.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.

Des rideaux de végétation sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, sont imposés pour masquer les dépôts à ciel ouvert visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion à moins d'être réalisé en lisière de bois.

En zone Aa, un aménagement paysager, sous forme de haie multistrata comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées doit être réalisé le long des voies.

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

Tout secteur humide identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne devra ni être comblé, ni drainé, ni être le support d'une construction ou d'un aménagement, ni faire l'objet d'affouillement ou d'exhaussement de sol pouvant dégrader ou détruire les milieux présents et leur fonctionnement, ni faire l'objet d'un dépôt (y compris de terre).

Seuls peuvent être autorisés et sous condition d'application de la séquence du code de l'environnement « éviter-réduire-compenser » :

- les travaux nécessaires à la restauration du secteur humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents
- les projets d'intérêt général, des travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de l'assainissement (eaux usées et pluviales)
- les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole.

Caractéristiques des clôtures pour permettre des continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux :

En zone Aco, et en limite des cours d'eau et secteurs humides, les murs pleins sont proscrits. Si des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées soit d'un grillage, soit d'une haie d'essences locales et variées en majorité buissonnantes et arbustives, soit les deux. Des ouvertures de diamètre suffisant seront créées au pied de la clôture pour permettre le passage de la faune.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de :

- 2 places pour 3 logements,
- 3 places pour 5 logements,
- 4 places pour 7 logements,
- 5 places pour 10 logements.
- A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

En zone Ar, le stationnement n'est pas réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12 à une exception près, relative aux réseaux secs : pas d'obligation d'enfouir ou de dissimuler ces derniers dans le cadre de nouvelle construction ou installation.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement des zones naturelles :

N	Zone naturelle de protection
Ns	Zone naturelle d'enjeu écologique
NI	Zone naturelle sportive et de loisirs
Nt	Zone naturelle touristique du village vacances

RÈGLEMENT DES ZONES N, NS, NL ET NT

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones N, Ns, Nl et Nt sont des zones naturelles.

La zone N est une zone naturelle à protéger, correspondant aux secteurs boisés, de cours d'eau, d'enjeux écologiques, paysagers ou de risques.

La zone Ns est une zone naturelle à enjeu écologique plus important (ZNIEFF de type I et Espace Nature Sensible).

La zone Nl est une zone naturelle sportive et de loisirs qui n'a pour objet de recevoir des constructions, il ne s'agit pas d'un STECAL.

La zone Nt est une zone naturelle touristique correspondant au village vacances et au camping qui n'a pour objet de recevoir des constructions, il ne s'agit pas d'un STECAL.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées.

Zone N :

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- L'équipement sportif
- Les autres équipements recevant du public
- L'industrie
- L'entrepôt
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne*), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - o L'extension limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au total (existant + extension). *Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. De même, si l'habitation possède déjà une emprise au sol de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.*

Pour les habitations disposant d'une partie pouvant changer de destination identifiée au plan de zonage, cette extension sera prioritairement réalisée au sein de ces espaces. Une extension en dehors de ces espaces pourra être admise à condition de ne pouvoir être réalisée à l'intérieur du bâti existant, de s'insérer dans le paysage et la morphologie de la construction, de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.
 - o Les extensions d'agrément (pergola, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30m².
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne. Ces annexes peuvent également se réaliser par changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.
 - o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine disposant d'une surface de bassin limitée à 50 m² (calculée au nu intérieur du bassin) par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage et en disposition générale n°9, dans la limite de la volumétrie existante des bâtiments, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'être limité à 200 m² de surface de plancher pour les destinations de logement et hébergement touristique, et 50 m² pour la destination de bureau.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements* ou nécessaire à l'activité agricole, *de type retenue collinaire*.

Dans la zone N soumise à la trame de risque sur le plan de zonage au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme :

Les constructions et occupations du sol autorisées doivent prendre en compte le potentiel risque de sol lié à l'ancien passage du tacot en termes de stabilité des sols (remblai).

Zone Ns :**Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :**

- Les logements soumis à conditions,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs

- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne*), disposant du clos et du couvert, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - L'extension limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au total (existant + extension). *Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. De même, si l'habitation possède déjà une emprise au sol de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.*
 Pour les habitations disposant d'une partie pouvant changer de destination identifiée au plan de zonage, cette extension sera prioritairement réalisée au sein de ces espaces. Une extension en dehors de ces espaces pourra être admise à condition de ne pouvoir être réalisée à l'intérieur du bâti existant, de s'insérer dans le paysage et la morphologie de la construction, de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.
 - Les extensions d'agrément (pergola, ombrière bioclimatique, verrière, auvent...) ne sont pas soumises à la règle ci-dessus. La surface de plancher est limitée à 30m².
 - Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne. Ces annexes peuvent également se réaliser par changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.
 - Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine disposant d'une surface de bassin limitée à 50 m² (calculée au nu intérieur du bassin) par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements* ou nécessaire à l'activité agricole, *de type retenue collinaire*.

Zone N_L :

Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les équipements sportifs à condition de ne pas faire l'objet de construction.

- Les aires de stationnement à condition d'être non imperméabilisées.
- Les aires de sport et de jeux à condition d'être ouvertes au public.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Zone Nt :

Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sont également interdits :

- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les équipements sportifs à condition de ne pas faire l'objet de construction.
- Les aires de stationnement à condition d'être non imperméabilisées.
- Les aires de sport et de jeux à condition d'être ouvertes au public.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE N 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions doivent également tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

En zones N_L et Nt :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

En zones N et Ns :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

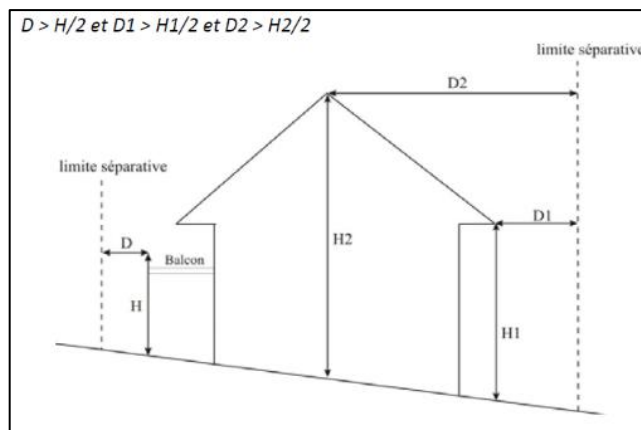
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

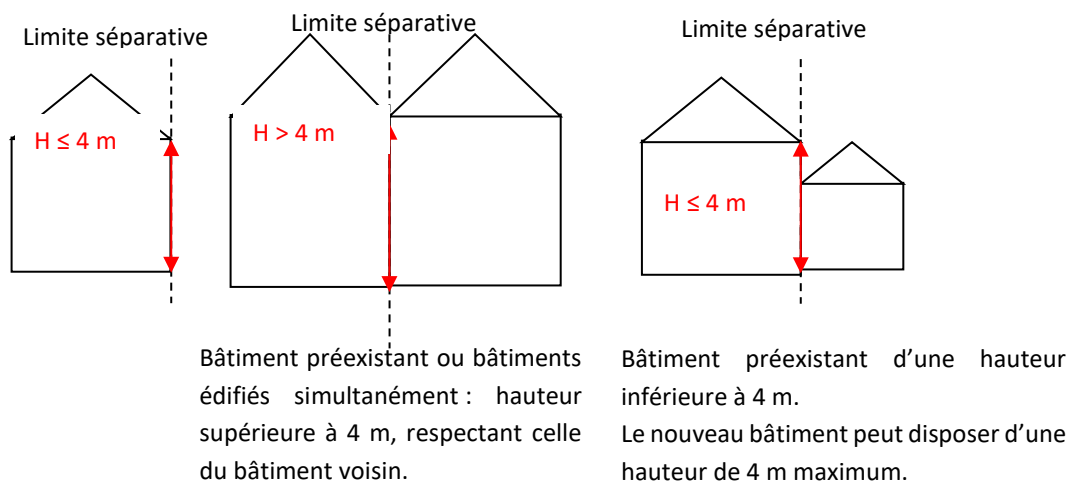
En zones N et Ns :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à la verticale du terrain. Avec une exception autorisée dans le cadre de l'aménagement et/ou de l'extension d'une construction existante : si cette dernière possède déjà une façade à une distance inférieure à la distance réglementaire des limites séparatives, la nouvelle limite possible devient celle de l'existant.



- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



Le nu intérieur du bassin de la piscine doit s'implanter à 2 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier d'un impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

En zones N_L et N_t :

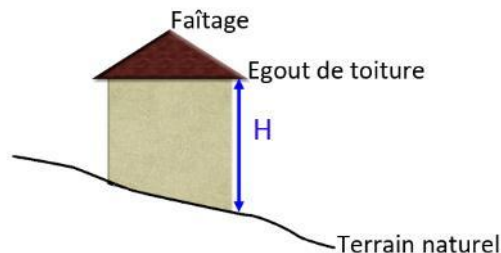
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Les locaux accessoires aux logements, de type constructions annexes et le nu intérieur du bassin des piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

En zones N et Ns,

La hauteur maximum est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit pour les logements (habitation existante)
- 3 mètres à l'égout du toit pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En zones N_L et Nt :

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter à la disposition générale n°11.

Menuiseries :

Pour les huisseries et menuiseries, les teintes vives, le noir et le blanc sont interdites.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°10.

Performances énergétiques et environnementales

Les unités de production solaire sont interdites sur les sols non stériles.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

En zones Nt et N_L, il est préconisé la réalisation d'aires de stationnement non imperméabilisées.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes.

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les espaces verts, jardins, haies, arbres et parcs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés et sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 5 m² par tènement et des aires de jeux et de sports. Ces espaces doivent être maintenus au moins à hauteur de 50 % en espace végétalisé.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

Tout secteur humide identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne devra ni être comblé, ni drainé, ni être le support d'une construction ou d'un aménagement, ni faire l'objet d'affouillement ou d'exhaussement de sol pouvant dégrader ou détruire les milieux présents et leur fonctionnement, ni faire l'objet d'un dépôt (y compris de terre).

Seuls peuvent être autorisés et sous condition d'application de la séquence du code de l'environnement « éviter-réduire-compenser » :

- les travaux nécessaires à la restauration du secteur humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents
- les projets d'intérêt général, des travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de l'assainissement (eaux usées et pluviales)
- les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole.

Caractéristiques des clôtures pour permettre des continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux :

En limite des cours d'eau et secteurs humides, les murs pleins sont proscrits. Si des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées soit d'un grillage, soit d'une haie d'essences locales et variées en majorité buissonnantes et arbustives, soit les deux. Des ouvertures de diamètre suffisant seront créées au pied de la clôture pour permettre le passage de la faune.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de :

- 2 places pour 3 logements,
- 3 places pour 5 logements,
- 4 places pour 7 logements,
- 5 places pour 10 logements.
- A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

En zones Nt et N_L :

Le stationnement n'est pas réglementé.

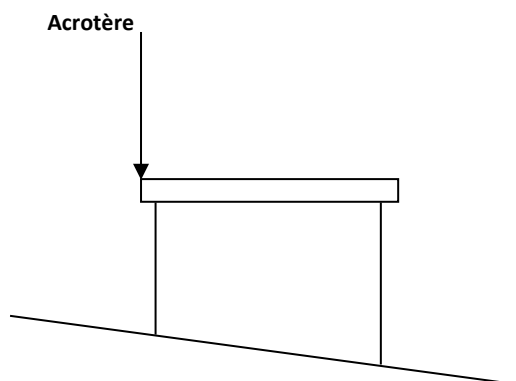
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se reporter à la disposition générale n°12 à une exception près, relative aux réseaux secs : pas d'obligation d'enfouir ou de dissimuler ces derniers dans le cadre de nouvelle construction ou installation.

TITRE 6 :
GLOSSAIRE ISSU DU LEXIQUE NATIONAL DE
L'URBANISME

ACROTÈRE

Élément de façade, situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

**ADAPTATION**

L'adaptation consiste à autoriser des travaux de confort, de commodité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouverture.

AFFOUILLEMENT

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les 2 constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARPORT

Il s'agit des abris de voiture qui ne sont pas entièrement clos, disposant d'une toiture et de piliers.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en une autre destination, vocation (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation forestière ou agricole, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectifs).

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Articles R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

DEVANTURE COMMERCIALE

La devanture comprend généralement un soubassement, une partie vitrée et un entablement portant l'enseigne. La devanture mise en œuvre doit s'adapter à la typologie du bâti. Une composition d'ensemble harmonieuse permet de mettre en valeur le commerce.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unique foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

MODENATURE

Ce sont en architecture les éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits, profil d'un ensemble de moulures dont les reliefs créent des jeux d'ombres et de lumière.

MODES ACTIFS

Modes de transport moins polluants, moins dangereux et à moindre impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre : marche à pied, vélos, trottinettes, rollers,...

OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICE PUBLICS

Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux, des services urbains,... tels que des poteaux, des pylônes, des abris bus, des stations d'épuration, des ouvrages de rétention des eaux pluviales....

REFECTION

La réfection d'une construction existante consiste à permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état, sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle de l'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble. Des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général ou la destination de la construction constituent une adaptation et réfection d'une construction existante.

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.