

**Commune du Rhône - 69**

# **MARENNES**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**



### **3 – REGLEMENT**

**Révision prescrite le :  
Arrêtée le :**

**Approuvée le :**

**29 Juin 2010  
4 Février 2020**

**13 Avril 2021**



# Sommaire

---

|                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Notice d'utilisation .....</b>                                                                                                         | <b>3</b>  |
| <b>Titre 1 - Dispositions générales .....</b>                                                                                             | <b>5</b>  |
| <b>Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U" .....</b>                                                        | <b>13</b> |
| <u>ZONE Ua.....</u>                                                                                                                       | <u>14</u> |
| <u>ZONES Uc .....</u>                                                                                                                     | <u>22</u> |
| <u>ZONES Up.....</u>                                                                                                                      | <u>29</u> |
| <u>ZONES Ue, Uec.....</u>                                                                                                                 | <u>35</u> |
| <u>ZONES Ui .....</u>                                                                                                                     | <u>40</u> |
| <b>Titre 3 - Dispositions applicables aux zones a urbaniser "dites zones AU" .....</b>                                                    | <b>45</b> |
| <u>ZONE 1 AUC.....</u>                                                                                                                    | <u>46</u> |
| <b>Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A" .....</b>                                                       | <b>49</b> |
| <u>ZONES A, Ae, Ael.....</u>                                                                                                              | <u>50</u> |
| <b>Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestieres dites "zones N" .....</b>                                       | <b>56</b> |
| <u>ZONE N .....</u>                                                                                                                       | <u>57</u> |
| <u>ZONE Ne .....</u>                                                                                                                      | <u>57</u> |
| <u>ZONE Nzh.....</u>                                                                                                                      | <u>57</u> |
| <b>Titre 6 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi<br/>            <u>que des clôtures</u></b> |           |
| <u>ARTICLE 8 COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</u>                                                                                       | <u>63</u> |
| <b>Titre 7 - Définitions .....</b>                                                                                                        | <b>73</b> |

# Notice d'utilisation

## QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

Le titre 1 du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

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

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

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Uc, Up, Ue, Uec, Ui, 1 AUc, A, Ae, Ael, N, Ne et Nzh.

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones Ua pour Ua
- " Uc pour Uc
- " Up pour Up
- " Ue pour Ue et Uec
- " Ui pour Ui
- " AU pour 1 AUc
- " A pour A, Ae et Ael
- " N pour N, Ne et Nzh

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

Comme défini par le Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes:

## **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

**Article 1** : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Article 2** : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 3** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 4** : Implantation par rapport aux limites séparatives

**Article 5** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 6** : Emprise au sol des constructions

**Article 7** : Hauteur maximum des constructions

**Article 8** : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

**Article 9** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

## **Article 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés**

**Article 10** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Article 12** : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

**Article 13** : Réalisation d'aires de stationnement

**Article 14** : Equipement et voirie

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

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

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables, pour comprendre le contexte général.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les documents graphiques et plans de détail qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les espaces boisés classés (E.B.C).
  - Le Plan de Prévention des risques d'inondations de la vallée du Rhône.
  - Les secteurs réservés pour des programmes de logements, liés aux objectifs de mixité sociale.
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
  - Etc....
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les Aléas géologiques.
  - Le zonage d'assainissement et d'eaux pluviales.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
  - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
  - Etc....

# **Titre 1 - Dispositions Générales**

---

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

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

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

---

- 1 - Les dispositions des articles R111-2, R111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
- 2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
  - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement
- 3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 4 - Les textes du livre V du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.  
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## **3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

---

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

### **Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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

### **Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". 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 zones agricoles sont dites "zones A"**

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

**Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

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

- 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.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

**4 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Le PLU règlemente pour chaque zone l'ensemble des destinations et usages suivants :

|          | <b>Destinations</b>                                   | <b>Sous-destinations</b>                                                           |
|----------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              |
|          |                                                       | exploitation forestière                                                            |
| <b>2</b> | Habitation                                            | logement                                                                           |
|          |                                                       | hébergement                                                                        |
| <b>3</b> | Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    |
|          |                                                       | restauration                                                                       |
|          |                                                       | commerce de gros                                                                   |
|          |                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |
|          |                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                |
|          |                                                       | cinéma                                                                             |
| <b>4</b> | Equipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
|          |                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|          |                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |
|          |                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      |
|          |                                                       | équipements sportifs                                                               |
|          |                                                       | autres équipements recevant du public                                              |
| <b>5</b> | Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          |
|          |                                                       | entrepôt                                                                           |
|          |                                                       | bureau                                                                             |
|          |                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  |

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Sont en outre réglementées les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, et notamment :

- les constructions à usage :
  - de stationnement,
  - d'annexe,
  - de piscine (et d'abri de piscine),
  - de relais de radiotéléphonie,
- les changements de destination
- les démolitions,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - dépôts,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,
- les plantations,
- les forages.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics gérés par une collectivité ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du L123-5 modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 .

## **6 - DEFINITIONS**

---

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

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

## **7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS D'INONDATION**

---

**La commune de Marennes est soumise aux dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES D'INONDATION (P.P.R.N.I.) DE LA VALLÉE DE L'OZON.**

*À chaque zone correspond un règlement particulier vis-à-vis de l'occupation du sol et des projets d'aménagement. La prise en compte de ces risques d'inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs du PLU, voire même, à les rendre inconstructibles.*

Il s'agira de se référer au plan de zonage et au règlement du P.P.R.I. joint en **annexe 3 du PLU**.

## **8 - ALEAS GEOLOGIQUES - CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES**

---

Le territoire communal a fait l'objet d'un DIAGNOSTIC DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN.

Il conviendra pour tous les secteurs mentionnés au plan de zonage de se référer aux dispositions jointes **en annexe 4 du PLU réalisée par le BET IMS rn** et à la carte des aléas.

**La constructibilité des parcelles dépend de leur classement sur la carte de la constructibilité.**

### **Zone Z3 – Inconstructible** : Contrainte très forte - Glissement de terrain

***Sont interdits :***

- Les rejets d'eau par infiltration dans le sol ;
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumise à des prescriptions spéciales.

***Sont autorisés (sous réserve de respecter les D.T.U. et les règles de l'art) :***

- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...), sous condition, pour le maître d'ouvrage, de garantir la prise en compte de l'aléa et de ne pas avoir de locaux d'habitation, ni de locaux recevant du public ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler.

### **Zone Z2 – Inconstructible sauf exceptions** : Contrainte forte - Glissement de terrain

***Sont interdits :***

- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumise à des prescriptions spéciales.

***Sont autorisés (sous réserve de respecter les D.T.U. et les règles de l'art) :***

- Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants, et les bâtiments liés à l'activité agricole (hors habitation), à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux. Les annexes à usage d'habitation ne pourront dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...), sous condition, pour le maître d'ouvrage, de garantir la prise en compte de l'aléa et de ne pas avoir de locaux d'habitation, ni de locaux recevant du public ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler ;
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et des installations existantes ;
- Les réparations et confortements effectués sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone.

***Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :***

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées selon les modalités du zonage Eaux Usées (pas de puits perdus) ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées selon les modalités du zonage Eaux Pluviales.

**Zone Z1 – Constructible sous conditions : Contrainte faible - Glissement de terrain**

**Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :**

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées selon les modalités du zonage Eaux Usées (pas de puits perdus) ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées selon les modalités du zonage Eaux Pluviales.

**Remarque :**

Certaines de ces prescriptions, telles que l'interdiction du rejet des eaux pluviales et usées dans le sol, peuvent cependant se traduire dans les faits par l'inconstructibilité des terrains, s'il n'y a pas de possibilités alternatives (raccordement au réseau ou rejet dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques et dans le respect des normes sanitaires).

## 9 - RISQUE PARASISMIQUE

En application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique, la commune est située en **zone de sismicité 3 (modérée)**.

Les bâtiments concernés **sur Marennes** sont ceux classés **d'importance III et IV au sens de l'article R.563-3 du Code de l'environnement**. Les projets définis par le décret doivent faire l'objet d'une attestation de prise en compte de ces risques.

Les constructions devront répondre aux exigences édictées par le Code de la construction.

## 10 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à l'arrêté préfectoral n°2009-3506, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit tels que délimités aux documents graphiques du PLU :

| Nom du tronçon            | Débutant                   | Finissant                 | Catégorie | Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)* |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| A 46                      | Limite Chaponnay           | Limite Simandres          | 1         | 300                                             |
| Route d'Heyrieux (RD 149) | Limite avec Corbas         | Limite de Corbas          | 3         | 100                                             |
| Route de Corbas (RD152)   | Carrefour route de Lyon    | Chemin du Petit poizat    | 4         | 30                                              |
| Route de Lyon (RD57)      | Giratoire Route d'Heyrieux | Carrefour route de Corbas | 4         | 30                                              |

\* à compter à partir du bord extérieur de la chaussée

Il conviendra de se référer à l'**annexe 6 : Classements sonores** pour les prescriptions en matière d'isolement au bruit.

## 11 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ

La commune de MARENNES est traversée par des canalisations de gaz qui imposent certaines protections. - Les servitudes (tracés et pièces écrites) GRT Gaz sont dans l'annexe 5 SUP.

| Nom Canalisations                      | DN<br>(-) | PMS<br>(bar) | Distance des SUP en mètres<br>(de part et d'autre de la canalisation) |       |       |
|----------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                        |           |              | SUP 1                                                                 | SUP 2 | SUP 3 |
| TRIANGLE LYONNAIS (CORBAS – TERNAY)    | 400       | 67.7         | 145                                                                   | 5     | 5     |
| TRIANGLE LYONNAIS (CHAPONNAY – FEYZIN) | 150       | 54           | 40                                                                    | 5     | 5     |

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

**SUP 1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016\*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

**SUP 2** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

**SUP 3** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Il convient de se référer aussi à l'annexe 7 : Servitude Gaz naturel.

## 12 - LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ET LE ZONAGE D'EAUX PLUVIALES

La commune de Marennes a élaboré un zonage d'assainissement et un zonage d'eaux pluviales, joints en annexe 1: Zonages d'Assainissement Eaux Usées et pluviales du PLU.

Ces documents constituent des règles devant être respectées et il conviendra de s'y référer pour tout projet d'aménagement ou de construction.

## 13 - INVENTAIRE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

La collectivité a inventorié **4 bâtiments** pouvant changer de destination situés en zone Agricole ou Naturelle du PLU. Les extensions et annexes sont interdites. Ces bâtiments sont repérés au document graphique du règlement.

#### **14 - LOTISSEMENTS DONT LE REGLEMENT EST OPPOSABLE**

---

Les lotissements de moins de 10 ans dont la liste est jointe en annexe 11 du PLU ont leur règlement opposable aux règles du PLU.  
Il s'agira de s'y référer pour tout projet.

#### **15 - PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES DU FROMENTAL**

---

La commune est concernée par les périmètres de protection des captages de Fromental appartenant au SIVOM Marennes-Chaponnay.

La protection des captages est assurée par une Servitude d'utilité publique, qui s'étend à l'amont hydraulique du champ captant et trois périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné).

L'arrêté est joint en annexe 12 et il s'agira de s'y référer pour tout projet.

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

---

### **Symboles particuliers :**

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

## ZONE Ua

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

C'est une zone urbaine centrale équipée (assainissement collectif, eau, électricité, ...) immédiatement constructible où le **bâti ancien est dominant**.

Elle correspond aux secteurs du bourg situés de part et d'autre de la rue centrale, de la rue de l'Eglise et de la route de Lyon.

**La zone Ua** est concernée notamment par les dispositions générales suivantes :

- **Le PPRNi** de la vallée de l'Ozon joint en annexe 3.
- **Des aléas géologiques** et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et en annexe 4 du PLU.
- **Sur la RD 150 (route de Chaponnay) et l'Allée des Roseaux**, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-1.
- **Une servitude de mixité sociale** pour tout projet aboutissant à **4 logements et plus**, en vue de diversifier l'offre de logements, et surtout ne pas prendre du retard sur la loi SRU. **Il est demandé** que **25%** du programme de logements soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif. Cette servitude permet d'attribuer une part de logements sociaux dans le cas de constructions neuves ou de changements de destination en vue de l'habitation.
- **Des polygones d'implantation** sur le secteur du Champs de Mars tels qu'indiqués au document graphique du règlement 4-2.

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

### RAPPEL

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

---

### **ARTICLE Ua 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits :**

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

### **ARTICLE Ua 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont admis :**

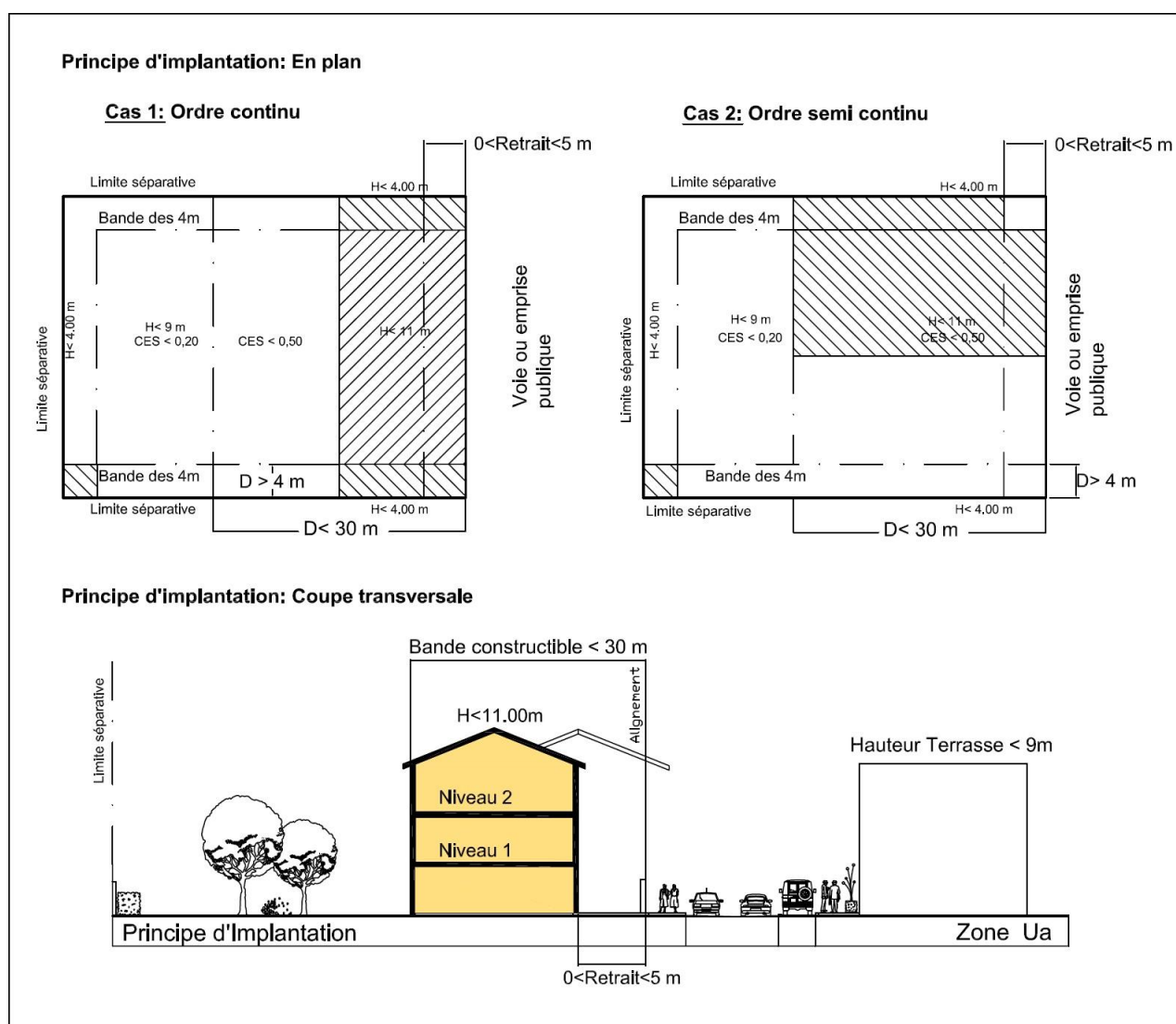
- a) Les constructions à usage de:
  - de logements sous condition que pour tout projet aboutissant à **4 logements et plus, 25% du programme de logements** soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif
  - d'artisanat, de bureau et de service dans la limite de **350 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher (**SDP**),
  - de commerce dans la limite de **350 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher (**SDP**), **compris surface de stockage.**
  - d'hôtellerie dans la limite de **600 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher (**SDP**),
  - d'Equipements publics ou collectifs,
- b) L'aménagement et l'extension des constructions d'activités existantes sous condition qu'ils ne fassent pas l'objet de changement de destination \* contraire au statut de la zone et dans les limites de **30 % de l'emprise au sol existante** et des surfaces susvisées.
- c) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- d) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone (réseaux, gaz, ...).

- e) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Sur le Champs de Mars, sont autorisées l'ensemble des constructions et aménagements définis aux articles 1 et 2, sous condition de respecter les polygones d'implantation tels qu'indiqués au document graphique du règlement 4-2.
- Dans le cas de démolition et reconstruction des constructions existantes, il est demandé que le RDC soit dédié à de l'activité économique (commerce, bureau, service).

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE Ua 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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



Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande de **30 mètres de large**, comptée par rapport à l'alignement \* actuel ou futur.

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 5 mètres** compté par rapport à l'alignement \* actuel ou futur.

**Règle alternative**

Sont toutefois autorisés au-delà de la bande d'implantation et avec un retrait de façade supérieur, les travaux suivants dans le respect de l'article 4 :

- Les constructions nouvelles.
- Les aménagements\*, extensions et reconstructions \* de bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'annexe \* et de piscine \*.

Sur le Champs de Mars, sont autorisées l'ensemble des constructions et aménagements définis aux articles 1 et 2, sous condition de respecter les polygones d'implantation tels qu'indiqués au document graphique du règlement 4-2.

**ARTICLE Ua 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

**a) Dans la bande de 30 m de profondeur, comptée par rapport à l'alignement actuel ou futur**Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées :

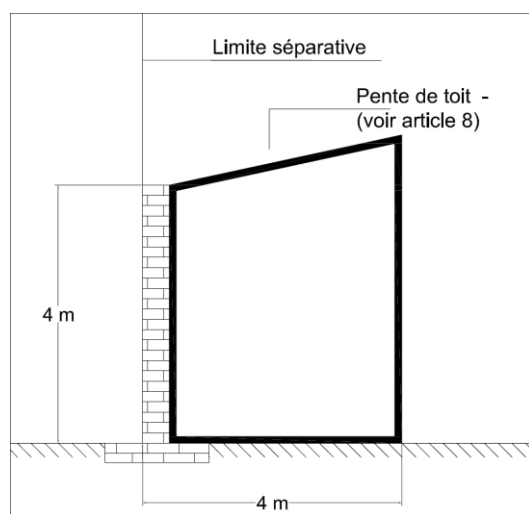
- en ordre continu d'une limite à l'autre, avec une hauteur **de 4 m** maximum en limites.
- en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative. Dans ce cas, le minimum de **distance demandé par rapport à la limite séparative est de 4 mètres**, afin de favoriser la **typologie de venelle** présente sur la commune.

Limite de fond de parcelle :

La distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 m**.

**b) Au-delà de la bande de 30 m :**

Les constructions autorisées doivent s'implanter selon les règles suivantes:

Construction réalisée en limites de propriété :

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

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

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

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

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

### **Règle alternative**

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- Lorsque la parcelle jouxte un cours d'eau, le retrait de la construction doit être de **5 m** minimum par rapport à la dite limite.

Sur le Champs de Mars, sont autorisées l'ensemble des constructions et aménagements définis aux articles 1 et 2, sous condition de respecter les polygones d'implantation tels qu'indiqués au document graphique du règlement 4-2.

### **ARTICLE Ua 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Non réglementé**

### **ARTICLE Ua 6 : Emprise au sol des constructions**

Le **Coefficient d'emprise au Sol est fixé à 0,50** maximum dans la bande de 30 m et à 0,20 au-delà, afin de préserver les espaces de jardins et de cours et limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir la pleine terre.

Il n'est pas imposé de CES pour les constructions comportant un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et pour les parcelles concernées par les polygones d'implantation, tels qu'indiqués au document graphique du règlement 4-2.

### **ARTICLE Ua 7 : Hauteur maximum des constructions**

#### **1 - Dans la bande de 30 m :**

La hauteur des constructions \* est limitée à **11 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur le rez-de-chaussée maximum.

Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur \* de **9 mètres**. La hauteur peut être augmentée de **1 m** dans le cas de la présence d'une activité en RDC.

#### **2- Au-delà de la bande des 30 mètres :**

La hauteur des constructions \* autorisées est limitée à **9 mètres, soit RDC +1 et 7 m** pour les constructions toitures terrasses.

#### **3- Sur les limites latérales de propriété :**

La hauteur maximale autorisée est de 4 m, telle que définie à l'article Ua 4.

#### **4- La hauteur des constructions à usage d'annexe** ne devra pas excéder **4 m** dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* dans la limite de **11 mètres**.
- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques.

## **ARTICLE Ua 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE Ua 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Equipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **ARTICLE Ua 10 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

#### **Accès :**

##### **Règles générales**

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

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

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

- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

**Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camion de ramassage des ordures ménagères, le diamètre de la placette sera au minimum de **22 mètres**. Dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à **15 mètres**.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des constructions ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée, avec un minimum de 1,50 m de large (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

**ARTICLE Ua 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Pour toute opération (lotissements\*, permis de construire, ...), le pétitionnaire aura obligation de se référer aux zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales joints en annexe 1.

**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

**Eaux pluviales et de ruissellements:**

Les projets de construction et l'aménagement des abords doivent être conçus (plancher bas, toitures, jardins, noues, tranchées drainantes, matériaux perméables ...) pour que les eaux pluviales et de ruissellements soient captées et infiltrées en priorité sur la parcelle. Les puits perdus sont interdits.

Une rétention des eaux pluviales doit être assurée afin d'obtenir un débit limité de 6 l/s/hectare, comparable au débit naturel.

Le dispositif d'écêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer la totalité sur la parcelle, le rejet sur le domaine public (fossé ou réseau adapté) est soumis pour autorisation au gestionnaire.

**Eaux de piscine**

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées.

**Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE Ua 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **40 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

Ce coefficient n'est pas imposé pour les constructions comportant un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et pour les parcelles concernées par les polygones d'implantation, tels qu'indiqués au document graphique du règlement 4-2.

**ARTICLE Ua 13 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés, soit :

- Pour un logement de type Studio à T2: 2 places
- Pour un logement de type T3: 3 places
- Pour un logement de type T4 à T5: 4 places

Dans tous les cas, les projets de type individuel, collectif ou opération d'ensemble doivent avoir au moins 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP par logement, complétées par 1 place visiteur pour 3 logements.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.

Pour les aménagements, changements de destination, extensions et réhabilitations des constructions existantes, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse **200 m<sup>2</sup>**, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie:  
1 place par tranche de **2 chambres**.  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher destinée à la restauration.

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité, **dans un rayon de 100 m**.

**ARTICLE Ua 14 : Equipement et voirie**

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

## ZONE Uc

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone urbaine de faible densité, concerne les secteurs d'expansion périphérique situés essentiellement le long des voies d'accès au centre bourg où prédomine l'habitat individuel.

Elle correspond essentiellement aux secteurs en entrée du bourg : la route de Lyon, Grande terre, la croix de Pierre, Chartognière, ...

La zone est équipée et immédiatement constructible. Elle possède une vocation multifonctionnelle à dominante d'habitat. Elle est ouverte à des activités d'accompagnement de proximité (les services et les équipements collectifs, ...) et de la petite activité (bureau et artisanat uniquement) dans les mêmes limites que la zone Ua:

**La zone Uc** est concernée notamment par les dispositions générales suivantes :

- **Le PPRNi** de la vallée de l'Ozon joint en annexe 3.
- **Des aléas géologiques** et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et en annexe 4 du PLU.
- **Une servitude de mixité sociale** pour tout projet aboutissant à **5 logements et plus**, en vue de diversifier l'offre de logements, et surtout ne pas prendre du retard sur la loi SRU. **Il est demandé** que **20%** du programme de logements soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif. Cette servitude permet d'attribuer une part de logements sociaux dans le cas de constructions neuves ou de changements de destination en vue de l'habitation.
- **Un polygone d'implantation** tel qu'indiqués au document graphique du règlement 4-2.

### RAPPEL

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.

## Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

---

### **ARTICLE Uc 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Sont interdits :**

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

### **ARTICLE Uc 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Sont admis :**

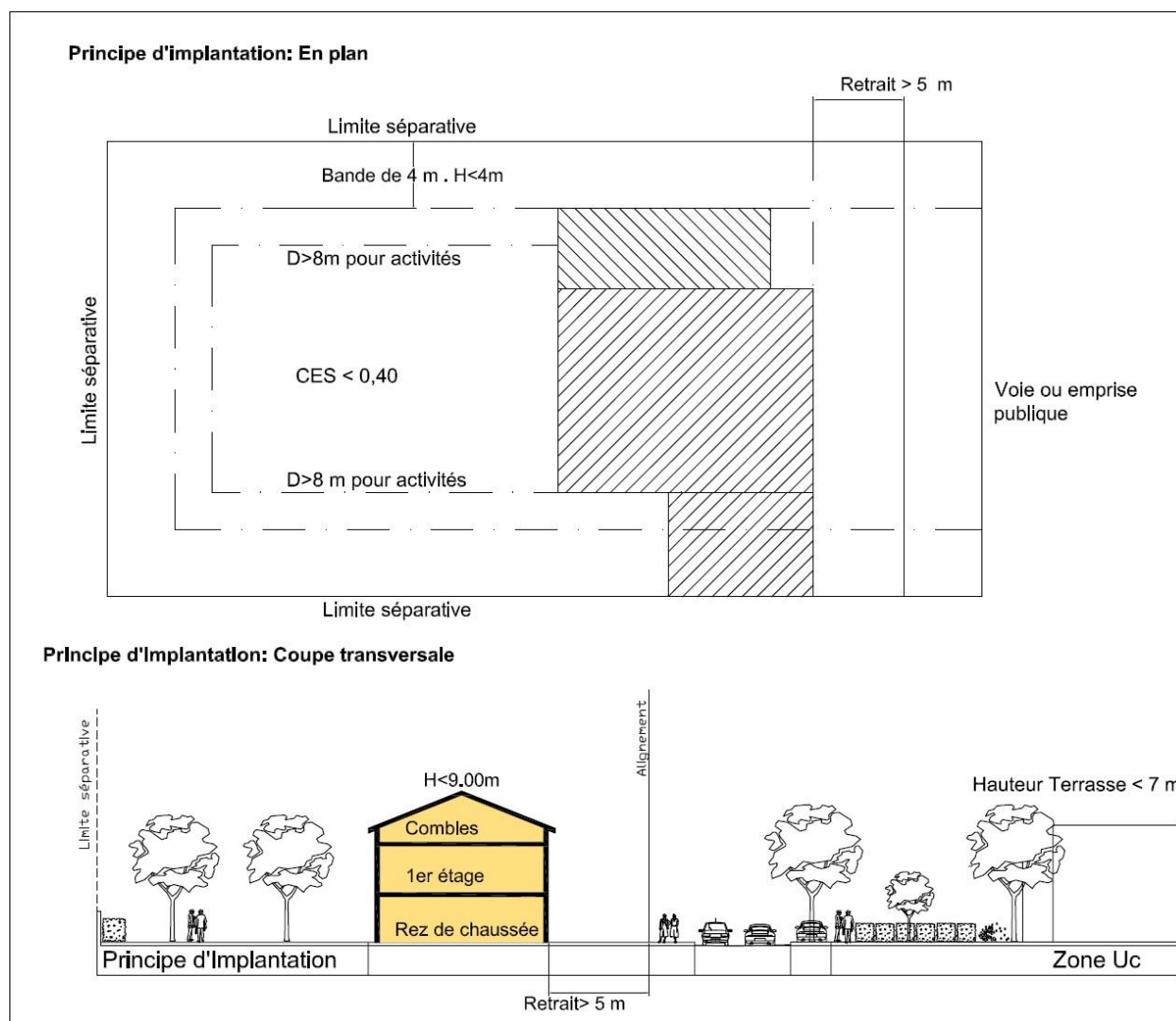
- a) Les constructions à usage :
  - de logements sous condition que pour tout projet aboutissant à **5 logements et plus, 20% du programme de logements** soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif
  - d'artisanat, de bureau et de service dans la limite de **350 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher (SDP),
  - d'hôtellerie dans la limite de **600 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher (SDP),
  - d'Equipements publics ou collectifs,
- b) L'aménagement et l'extension des constructions d'activités existantes sous condition qu'il n'ait pas de changement de destination \* contraire au statut de la zone et dans les limite de **30 % de l'emprise au sol existante** et des surfaces susvisées.
- c) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- d) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone (réseaux, gaz, ...).
- e) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE Uc 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **5 mètres** minimum, compté par rapport à l'alignement présent \* ou futur.

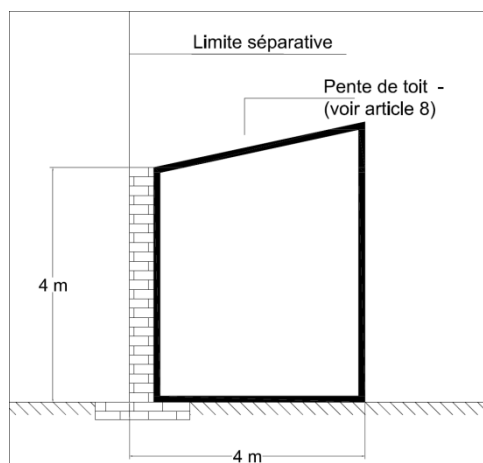


### Règle alternative

Sur le secteur mentionné au plan de détail 4-2, les constructions devront s'implanter dans le polygone d'implantation.

### ARTICLE Uc 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Construction réalisée en limites de propriété :

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

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

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

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

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

Pour une construction à usage d'activités, les distances doivent être au minimum de **8 m**.

**Ces dispositions ne sont pas exigées :**

- Pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.
- Pour les lotissements\*, les permis groupés\* valant division, ... assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions à la date d'approbation du PLU. Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- Sur le secteur mentionné au plan de détail 4-2, les constructions devront s'implanter dans le polygone d'implantation.

**ARTICLE Uc 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Non réglementé**

**ARTICLE Uc 6 : Emprise au sol des constructions**

Le Coefficient d'emprise au Sol doit être au maximum **de 0,40**.

Il n'est pas imposé de CES pour les constructions comportant un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Uc 7 : Hauteur maximum des constructions**

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

Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur \* de **7 mètres**.

La hauteur des constructions à usage d'annexe ne devra pas excéder **4 m** dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE Uc 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE Uc 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Equipements, réseaux et emplacements réservés**

### **ARTICLE Uc 10 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

#### **Accès :**

##### **Règles générales**

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

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

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

**Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camion de ramassage des ordures ménagères, le diamètre de la placette sera au minimum de **22 mètres**. Dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à **15 mètres**.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des constructions ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée, avec un minimum de 1,50 m de large (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

**ARTICLE Uc 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Pour toute opération (lotissements\*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de se référer aux zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales joints en annexe 1.

**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

**Eaux pluviales et de ruissellements:**

Les projets de construction et l'aménagement des abords doivent être conçus (plancher bas, toitures, jardins, noues, tranchées drainantes, matériaux perméables ...) pour que les eaux pluviales et de ruissellements soient captées et infiltrées en priorité sur la parcelle. Les puits perdus sont interdits.

Une rétention des eaux pluviales doit être assurée afin d'obtenir un débit limité de 6 l/s/hectare, comparable au débit naturel.

Le dispositif d'écroulement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer la totalité sur la parcelle, le rejet sur le domaine public (fossé ou réseau adapté) est soumis pour autorisation au gestionnaire.

**Eaux de piscine**

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées.

**Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE Uc 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **40 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

## **ARTICLE Uc 13 : Réalisation d'aires de stationnement**

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

Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés, soit :

- Pour un logement de type Studio à T2: 2 places
- Pour un logement de type T3: 3 places
- Pour un logement de type T4 à T5: 4 places

Dans tous les cas, les projets de type individuel, collectif ou opération d'ensemble doivent avoir au moins 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP par logement, complétées par 1 place visiteur pour 3 logements.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.

Pour les aménagements, changements de destination, extensions et réhabilitations des constructions existantes, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse **200 m<sup>2</sup>**, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,  
1 place par tranche de **2 chambres**  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher destinée à la restauration.

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité, **dans un rayon de 100 m**.

## **ARTICLE Uc 14 : Equipement et voirie**

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

## ZONE Up

|                             |
|-----------------------------|
| CARACTERISTIQUES DE LA ZONE |
|-----------------------------|

Il s'agit d'une zone urbaine d'intérêt patrimonial et écologique à préserver correspondant au site "de la Grande Terre", rue Neuve.

**La zone Up** est concernée notamment par les dispositions générales suivantes :

- **Le PPRNi** de la vallée de l'Ozon joint en annexe 3.

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

|        |
|--------|
| RAPPEL |
|--------|

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **ARTICLE Up 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

### **ARTICLE Up 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont admis :**

- a) L'extension dans la limite de **30 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU** et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- b) Une annexe dans la limite de **30 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et une piscine constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- c) L'aménagement des constructions existantes avec ou sans de changement de destination \*.
- d) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone (réseaux, gaz, ...).
- e) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE Up 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

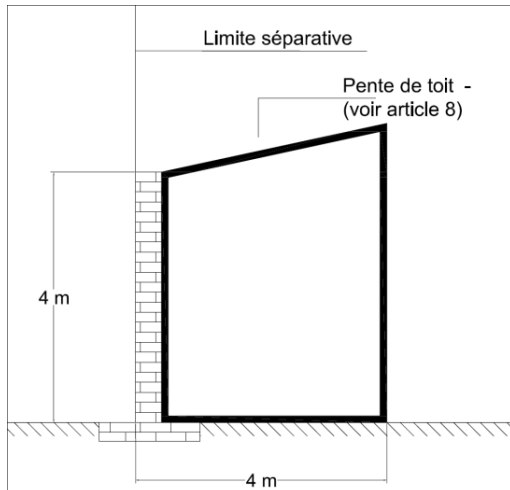
*Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux et les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.*

Les constructions autorisées doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de **5 m compté** par rapport à l'alignement \* actuel ou futur.

### **ARTICLE Up 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Construction réalisée en limites de propriété :



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

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

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

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

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

**Ces dispositions ne sont pas exigées :**

- Pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

**ARTICLE Up 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE Up 6 : Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol\* est limité à **0,20**.

**ARTICLE Up 7 : Hauteur maximum des constructions**

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

Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur \* de **7 mètres**.

La hauteur des constructions à usage d'annexe ne devra pas excéder **4 m** dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE Up 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE Up 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **60 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Equipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **ARTICLE Up 10 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

#### **Accès :**

##### **Règles générales**

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

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

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

- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

**Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camion de ramassage des ordures ménagères, le diamètre de la placette sera au minimum de 22 mètres. Dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des constructions ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée, avec un minimum de **1,50 m de large** (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

**ARTICLE Up 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Pour toute opération (lotissements\*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de se référer aux zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales joints en annexe 1.

**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

**Eaux pluviales et de ruissellements :**

Les projets de construction et l'aménagement des abords doivent être conçus (plancher bas, toitures, jardins, noues, tranchées drainantes, matériaux perméables ...) pour que les eaux pluviales et de ruissellements soient captées et infiltrées en priorité sur la parcelle. Les puits perdus sont interdits.

Une rétention des eaux pluviales doit être assurée afin d'obtenir un débit limité de 6 l/s/hectare, comparable au débit naturel.

Le dispositif d'écroulement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer la totalité sur la parcelle, le rejet sur le domaine public (fossé ou réseau adapté) est soumis pour autorisation au gestionnaire.

**Eaux de piscine :**

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées.

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

**Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique** :

Ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE Up 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **60 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

**ARTICLE Up 13 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés, soit :

- Pour un logement de type Studio à T2 : 2 places
- Pour un logement de type T3 : 3 places
- Pour un logement de type T4 à T5 : 4 places

Dans tous les cas, les projets de type individuel, collectif ou opération d'ensemble doivent avoir au moins 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP par logement, complétées par 1 place visiteur pour 3 logements.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.

Pour les aménagements, changements de destination, extensions et réhabilitations des constructions existantes, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse **200 m<sup>2</sup>**, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,  
1 place par tranche de **2 chambres**  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher destinée à la restauration.

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

**ARTICLE Up 14 : Equipement et voirie**

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

## ZONE Ue

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine aménagée** destinée aux équipements collectifs, **dédiés notamment aux activités sportives, culturelles ou de loisirs de la commune.**

Cette zone concerne :

#### La zone Ue

Située au centre bourg, elle est dédiée au renforcement des équipements **d'intérêts publics ou collectifs** à court ou moyen terme.

Elle intègre le projet en court de "résidence senior" et la possibilité notamment d'implanter une nouvelle école.

#### La zone Uec

Cette zone concerne le cimetière et son extension.

Seuls les constructions et aménagements liés à la vocation de la zone sont autorisés.

**Elles sont** concernées notamment par les dispositions générales suivantes :

- **Le PPRNi** de la vallée de l'Ozon joint en annexe 3.
- **Des polygones d'implantation**, tels qu'indiqués au document graphique du règlement 4-2.

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

### RAPPEL

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.

## **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **ARTICLE Ue 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

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

### **ARTICLE Ue 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Sont admis sur l'ensemble des zones Ue et Uec :**

- a) les constructions à usage :
  - d'équipement d'intérêt collectif \* ou nécessaires aux services publics \*, liée à la vocation de la zone.
  - Les logements de fonction correspondant à un équipement public. Un logement d'une S.D.P. maximum de **80 m<sup>2</sup>** peut-être autorisé par équipement public à condition que la partie habitation soit intégrée au bâtiment.
- b) Les constructions nécessaires aux loisirs de plein air.
- c) L'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- d) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol \* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics \* (réseaux, gaz, ...).

**Est admis sur la zone Uec.** l'ensemble des aménagements et constructions nécessaires au cimetière

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE Ue 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques peut se faire à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter à l'alignement présent \* ou futur, ou avec un retrait minimum de **5 m**.

#### **ARTICLE Ue 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, elle doit se trouver à une distance minimum de **4 m** des dites limites.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- Lorsque la parcelle jouxte un cours d'eau, le retrait de la construction doit être de **5 m** minimum par rapport à la dite limite.

#### **ARTICLE Ue 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

#### **ARTICLE Ue 6 : Emprise au Sol\* des constructions**

Le Coefficient d'emprise au Sol doit être au maximum de **0,50**.

#### **ARTICLE Ue 7 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 m** pour les équipements sportifs et **11 mètres** au faîtage pour les autres constructions, soit Rez-de-chaussée +2 niveaux.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics \*.

#### **ARTICLE Ue 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se reporter au titre 6.

#### **ARTICLE Ue 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 5 places.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Equipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **ARTICLE Ue 10 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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

#### **Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **6 m**.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ue 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif**

#### **Eau :**

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

#### **Assainissement :**

Pour toute opération (lotissements\*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de se référer au schéma directeur des eaux usées et pluviales.

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts, le raccordement de la parcelle est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales et de ruissellements :

Les projets de construction et l'aménagement des abords doivent être conçus (plancher bas, toitures, jardins, noues, tranchées drainantes, matériaux perméables ...) pour que les eaux pluviales et de ruissellements soient captées et infiltrées en priorité sur la parcelle. Les puits perdus sont interdits.

Une rétention des eaux pluviales doit être assurée afin d'obtenir un débit limité de 6 l/s/hectare, comparable au débit naturel.

Le dispositif d'écêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer la totalité sur la parcelle, le rejet sur le domaine public (fossé ou réseau adapté) est soumis pour autorisation au gestionnaire.

Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :

Ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE Ue 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **30 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

**ARTICLE Ue 13 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés : soit 2 places pour 80 m<sup>2</sup> de SDP, et 1 place par 30 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.  
Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.

**ARTICLE Ue 14 : Equipement et voirie**

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

## ZONE Ui

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit de zones urbaines équipées à vocation économique.**

**La zone Ui correspond** à la ZA de la Donnière existante située entre l'A46 et la RD 149. Elle constitue un pôle d'emploi et d'activités sur la commune qu'il y a lieu de conforter.

Il s'agit d'une zone équipée à vocation industrielle, artisanale, de bureau (ou commerciale pour une activité existante), d'entrepôt logistique, d'hôtel.

**La zone Ui** est concernée notamment par les dispositions générales suivantes :

- Le PPRNi de la vallée de l'Ozon joint en annexe 3.

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

### RAPPEL

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.

## Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

---

### **ARTICLE Ui 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitation sans lien avec les activités autorisées,
  - de commerce, sans lien avec une activité existante (boulangerie, épicerie, supermarché, drive ... ou autre commerce de détail par exemple).
- b) Le camping hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- c) Les parcs d'attractions\* ouverts au public.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les carrières.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

### **ARTICLE Ui 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

- a) Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques\* et sous réserve que la SDP de la construction d'habitation n'excède pas **80 m<sup>2</sup>**.  
L'emprise au sol \* à usage d'habitation ne devra pas excéder **30 %** de celle de la construction à usage d'activité existante et autorisée.
- b) Les constructions à usage commercial sous réserve :
  - qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **400 m<sup>2</sup> de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface de plancher affectée à la production;
  - ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises (restaurant d'entreprise, imprimeur, ... ), dans la limite de **400 m<sup>2</sup> de surface de plancher** au total, sur le même tènement.
- c) Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux\* dans la limite de **400 m<sup>2</sup>** d'emprise ou sol.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **ARTICLE Ui 3 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

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

**En zone Ui**, les façades doivent être implantées avec un retrait de **5 mètres minimum**, par rapport à l'alignement présent \* ou futur.

### **ARTICLE Ui 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

- a) La construction et l'extension en limite sont autorisées à condition :
  - que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
  - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui,
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, elle doit se trouver à une distance de **4 m** minimum de ladite limite.

Ces règles ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,

### **ARTICLE Ui 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 6 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain \*.

### **ARTICLE Ui 7 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à:

- **12 mètres** au faîtage pour les tènements dont la superficie est inférieure à un hectare et 15 mètres pour les tènements dont la superficie est supérieure à un hectare.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

**ARTICLE Ui 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se reporter au titre 6.

**ARTICLE Ui 9 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 5 places.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

**Equipements, réseaux et emplacements réservés**

---

**ARTICLE Ui 10 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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

**Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **6 m**.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE Ui 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Pour toute opération (lotissements\*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de se référer aux zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales joints en annexe 1.

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

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

**Eaux pluviales et de ruissellements:**

Les projets de construction et l'aménagement des abords doivent être conçus (plancher bas, toitures, jardins, noues, tranchées drainantes, matériaux perméables ...) pour que les eaux pluviales et de ruissellements soient captées et infiltrées en priorité sur la parcelle. Les puits perdus sont interdits.

Une rétention des eaux pluviales doit être assurée afin d'obtenir un débit limité de 6 l/s/hectare, comparable au débit naturel.

Le dispositif d'écroulement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer la totalité sur la parcelle, le rejet sur le domaine public (fossé ou réseau adapté) est soumis pour autorisation au gestionnaire.

**Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE Ui 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **20 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

**ARTICLE Ui 13 : Réalisation d'aires de stationnement**

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- Pour les constructions à usage industriel, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les constructions à usage artisanal, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de Plancher dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, 1,2 place par chambre et 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SDP destinée à la restauration.

**ARTICLE Ui 14 : Equipement et voirie**

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

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

---

### Symboles particuliers :

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

## ZONE AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

L'Urbanisation doit se faire sur cette zone dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de l'agglomération Lyonnaise et du Programme Local de l'Habitat visant une densification et une diversification de l'offre de logements, uniquement sous la forme d'un habitat groupé ou en habitat collectif.

**Une seule zone est définie :**

- **La zone 1 AUc** concerne le secteur de **Pré Millet** dédié aux logements. Elle est urbanisable à court terme en suivant les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, **en une seule opération**. Elle devra comporter **30% minimum** de logements en locatif aidé, avec une densité minimum de **30-35** logements / hectare.

Elle est concernée notamment par les dispositions générales suivantes :

- **Le PPRNi** de la vallée de l'Ozon joint en annexe 3.

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

### RAPPEL

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.

## **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

---

### **ARTICLE AU 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

### **ARTICLE AU 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

**En zone 1 AUc**, l'ensemble des constructions autorisées et règlementées par le règlement la zone Uc, sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...),
- que les opérations produisent 30% minimum de logements en locatif aidé en zone 1 AUc, avec une densité minimum de 25 logements / hectare.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **ARTICLE AU 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

**En zone 1 AUc**, les constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...),

### **ARTICLE AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**En zone 1 AUc**, les constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...),

### **ARTICLE AU 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**ARTICLE AU 6 : Emprise au sol des constructions**

En zone 1 AUc, se reporter au règlement de la zone Uc.

**ARTICLE AU 7 : Hauteur maximum des constructions**

En zone 1 AUc, se reporter au règlement de la zone Uc.

**ARTICLE AU 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se reporter au titre 6.

**ARTICLE AU 9 : Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

En zone 1 AUc, se reporter au règlement de la zone Uc.

**Equipements, réseaux et emplacements réservés**

---

**ARTICLE AU 10 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

En zone 1 AUc, se reporter au règlement de la zone Uc.

**ARTICLE AU 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif**

En zone 1 AUc, se reporter au règlement de la zone Uc.

**ARTICLE AU 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie**

Non réglementé

**ARTICLE AU 13 : Réalisation d'aires de stationnement**

En zone 1 AUc, se reporter au règlement de la zone Uc.

**ARTICLE AU 14 : Equipement et voirie**

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique et aux OAP.

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

---

### Symboles particuliers :

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

## ZONE A

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

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

**La zone A** concerne les secteurs identifiés pour assurer le renforcement de l'activité agricole situés dans la plaine (Gravier, Pillon, Chazelle, le Champ, la Grande Terre, Maréchaudière, Condamine, Terre de la Croix, ...) ou les Balmes (Pont Haut, le Taillis des Mures, Guindanière, les Flottes, Taillis de Mûre, ...), ainsi que les sites existants implantés dans le village.

**Un sous secteur Ae** est dédié au site de la SPA, dans lequel les constructions nouvelles sont interdites.

**Un sous secteur Ael** correspond au stade chemin du Poizat avec une vocation **d'équipement d'intérêt collectif** de loisirs, sportifs et de plein air.

**Ces zones sont notamment concernées par :**

- **Le PPRNi** de la vallée de l'Ozon joint en annexe 3.
- **Des aléas géologiques** et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et en annexe 4 du PLU.
- L'inventaire du patrimoine agricole aux dispositions générales
- Les travaux et aménagements liés aux infrastructures autoroutières et ferrées
- Le périmètre de protection du captage en eau du Fromental dont le règlement est joint en annexe 12.

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

|               |
|---------------|
| <b>RAPPEL</b> |
|---------------|

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.

## Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **ARTICLE A 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

### **ARTICLE A 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **1 - Sont admis dans la zone A uniquement :**

- a) Les constructions, extensions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation agricole\*; ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées.
- b) Les constructions à usage d'habitation **lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles \***, dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de S.D.P\*.  
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole \* est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- c) Les extensions aux habitations existantes sous réserve :
  - d'une extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU
  - que la surface de plancher de l'habitation soit au minimum de **80 m<sup>2</sup> clos et couvert** à la date d'approbation du PLU
  - que la surface de l'extension ne dépasse pas **40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au Sol**, dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** la S.D.P\* après extension.
- d) Les annexes \* aux habitations existantes sous réserve :
  - que la Surface de Plancher de l'habitation soit au minimum de **80 m<sup>2</sup>**, clos et couvert à la date d'approbation du PLU
  - que la surface totale des annexes ne dépasse pas simultanément **25 m<sup>2</sup> au total de S.D.P\* et d'emprise au sol par tènement**.
  - qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante**.
- e) Les piscines constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et sous réserves qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et d'un rejet adapté au milieu récepteur.
- f) Les changements de destination dans le volume existant des bâtiments inventoriés et repérés au plan de zonage, en vue de l'habitation, d'une activité de bureau ou de services.
- g) Les travaux et aménagements liés aux infrastructures autoroutières et ferrées.

- 2 - Sont admis dans la zone Ae uniquement**, l'aménagement dans le volume des constructions existantes et sans changement de destination
- 3 - Sont admis dans la zone Ael uniquement**, les aménagements, constructions, extensions et annexes à usage :
- d'équipement d'intérêt collectif \* ou nécessaires aux services publics \*, liés à la vocation de la zone.
  - Les logements de fonction correspondant à un équipement public. Un logement d'une S.D.P. maximum de **80 m<sup>2</sup>** peut-être autorisé par équipement public à condition que la partie habitation soit intégrée au bâtiment.
- 4 - Sont admis dans l'ensemble des zones A et Ae :**
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics \*, compatibles avec le caractère de la zone et la préservation de son caractère naturel ou de sa fonctionnalité agricole (réseaux, gaz, ...). Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau. Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.
  - La reconstruction des bâtiments dans leur volume\* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  - Les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole,
  - Les zones humides devront être maintenues, tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE A 3 : Implantation par rapport voies et emprises publiques**

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

Sur l'ensemble des zones A, le retrait minimum est de **5 m**, par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Sont toutefois autorisés **à l'alignement ou avec un retrait de 1 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, les travaux suivants dans le respect de l'article A 4:

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif \* ou nécessaires aux services publics \*.

### **ARTICLE A 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, elle doit se trouver à une distance minimum de **4 m** des dites limites.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- Lorsque la parcelle jouxte un cours d'eau, le retrait de la construction doit être de **5 m** minimum par rapport à la dite limite.

#### **ARTICLE A 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Non règlementé**

#### **ARTICLE A 6 : Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **20 % en zone A**.

Le Coefficient d'emprise au Sol est limité à **50 % en zone Ael**.

#### **ARTICLE A 7 : Hauteur maximum des constructions**

**En zone A**, la hauteur \* maximale est portée à **12 m** pour les bâtiments à usage agricole et à **9 m** pour les constructions à usage d'habitation .

**En zone Ael**, la hauteur \* maximale des constructions est fixée à **15 m** pour les équipements sportifs et **11 mètres** au faîtage pour les autres constructions, soit Rez-de-chaussée +2 niveaux.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques d'intérêt collectif \* ou nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE A 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se reporter au titre 6.

#### **ARTICLE A 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

- c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) **En zone Ael**, les espaces libres devront être végétalisés à **40%**  
Les parkings automobiles seront plantés d'un arbre pour 5 places.

## **Equipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **ARTICLE A 10 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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

#### **Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie :**

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

### **ARTICLE A 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif**

#### **Eau :**

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

#### **Assainissement :**

Pour toute opération (lotissements\*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de se référer aux zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales joints en annexe 1.

#### **Eaux usées :**

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

- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et de ruissellements :

Les projets de construction et l'aménagement des abords doivent être conçus (plancher bas, toitures, jardins, noues, tranchées drainantes, matériaux perméables ...) pour que les eaux pluviales et de ruissellements soient captées et infiltrées en priorité sur la parcelle. Les puits perdus sont interdits.

Une rétention des eaux pluviales doit être assurée afin d'obtenir un débit limité de 6 l/s/hectare, comparable au débit naturel.

Le dispositif d'écroulement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer la totalité sur la parcelle, le rejet sur le domaine public (fossé ou réseau adapté) est soumis pour autorisation au gestionnaire.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau, la vidange des eaux doit se faire par une entreprise agréée.

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

**Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE A 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **50 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

**En zone Ael**, cette proportion doit être de **30 % minimum**.

**ARTICLE A 13 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés : soit 2 places pour 80 m<sup>2</sup> de SDP, et 1 place par 30 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire.

- Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.  
Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.

**ARTICLE A 14 : Equipement et voirie**

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

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

---

### **Symboles particuliers :**

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

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit de la zone naturelle et forestière à protéger.** Sur la commune la zone N se décline en trois sous zonages :

#### **La zone N**

Cette zone est à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **La zone Ne**

Cette zone concerne l'aménagement d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales sur la Combe des Fausses.

#### **La zone Nzh**

Cette zone concerne les zones humides inventoriées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le territoire communal. Elle bénéficie d'un règlement spécifique.

**Les zones N peuvent être concernées par :**

- **Le PPRNi** de la vallée de l'Ozon joint en annexe 3.
- **Des aléas géologiques** et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et en annexe 4 du PLU.
- Les travaux et aménagements liés aux infrastructures autoroutières et ferrées
- **Le périmètre de protection** du captage en eau du Fromental dont le règlement est joint en annexe 12.
- L'inventaire du patrimoine agricole

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

### RAPPEL

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

---

### **ARTICLE N 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

### **ARTICLE N 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **1- Sont admis uniquement en zone N :**

- a) Les extensions aux habitations existantes sous réserve :
  - d'une extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU.
  - que la surface de plancher de l'habitation soit au minimum de **80 m<sup>2</sup> clos et couvert** à la date d'approbation du PLU.
  - que la surface de l'extension ne dépasse pas **40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au Sol**, dans la limite de **200 m<sup>2</sup> la S.D.P\*** après extension.
- b) **Les annexes \* aux habitations existantes sous réserve :**
  - que la Surface de Plancher de l'habitation soit au minimum de **80 m<sup>2</sup>**, clos et couvert à la date d'approbation du PLU.
  - que la surface totale des annexes ne dépasse pas simultanément **40 m<sup>2</sup> au total de S.D.P\* et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par tènement**.
  - qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante**.
- c) **Les constructions à usage :**
  - De piscine constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et sous réserves qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et d'un rejet adapté au milieu récepteur.
- d) Les changements de destination dans le volume existant des bâtiments inventoriés et repérés au plan de zonage, en vue de l'habitation, d'une activité de bureau ou de services.
- e) **Autres :**
  - L'aménagement\* des constructions existantes sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse d'utilisations de sol autorisées et de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
  - Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics \*, compatibles avec le caractère de la zone et la préservation de son caractère naturel ou de sa fonctionnalité agricole (réseaux, gaz, ...). Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
  - Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole,) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau. Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.
  - La reconstruction des bâtiments dans leur volume\* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- Les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole.
- Les zones humides devront être maintenues, tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval.

**2 - Sont admis en zone Ne uniquement :**

L'ensemble des travaux déblais, remblais, aménagements et constructions nécessaires à la réalisation d'un bassin de gestion des eaux pluviales.

**3 - Sont admis en zone Nzh uniquement :**

L'ensemble des travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Ainsi, toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée (en amont ou en aval), ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement et exhaussement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE N 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises**

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

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

Sont toutefois autorisés **à l'alignement ou avec un retrait de 1 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, les travaux suivants dans le respect de l'article N 4:

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif \* ou nécessaires aux services publics \*.

### **ARTICLE N 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **5 m**.

Cette règle n'est pas imposée pour :

- Les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

### **ARTICLE N 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **ARTICLE N 6 : Emprise au sol des constructions**

En zone N, l'emprise au sol\* des constructions est limité à **20 %**.

## **ARTICLE N 7 : Hauteur maximum des constructions**

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*.

## **ARTICLE N 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE N 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- d) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins **50 %**.
- e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Equipements, réseaux et emplacements réservés**

---

### **ARTICLE N 10 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

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

#### **Accès :**

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

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

**Voirie :**

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

**ARTICLE N 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Pour toute opération (lotissements\*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de se référer aux zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales joints en annexe 1.

**Eaux usées :**

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

**Eau :**

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

**Assainissement :**

**Eaux usées :**

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

Eaux pluviales et de ruissellements :

Les projets de construction et l'aménagement des abords doivent être conçus (plancher bas, toitures, jardins, noues, tranchées drainantes, matériaux perméables ...) pour que les eaux pluviales et de ruissellements soient captées et infiltrées en priorité sur la parcelle. Les puits perdus sont interdits.

Une rétention des eaux pluviales doit être assurée afin d'obtenir un débit limité de 6 l/s/hectare, comparable au débit naturel.

Le dispositif d'écêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer la totalité sur la parcelle, le rejet sur le domaine public (fossé ou réseau adapté) est soumis pour autorisation au gestionnaire.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau, la vidange des eaux doit se faire par une entreprise agréée.

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

**Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE N 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **50 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

**ARTICLE N 13 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés : soit 2 places pour 80 m<sup>2</sup> de SDP, et 1 place par 30 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.  
Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.

**ARTICLE N 14 : Equipement et voirie**

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

## **Titre 6 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

---

### **Symboles particuliers :**

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

## INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

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

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

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

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

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

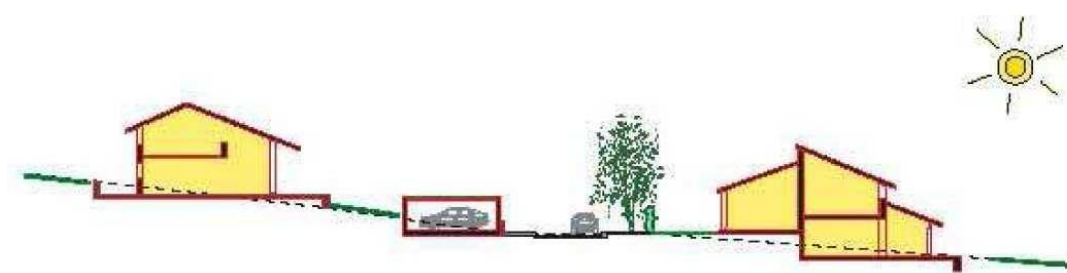
- **0,50 m** pour les terrains dont la pente est inférieure à 10%,
- **1,60 m** pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20 %,
- **2 m** pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

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

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

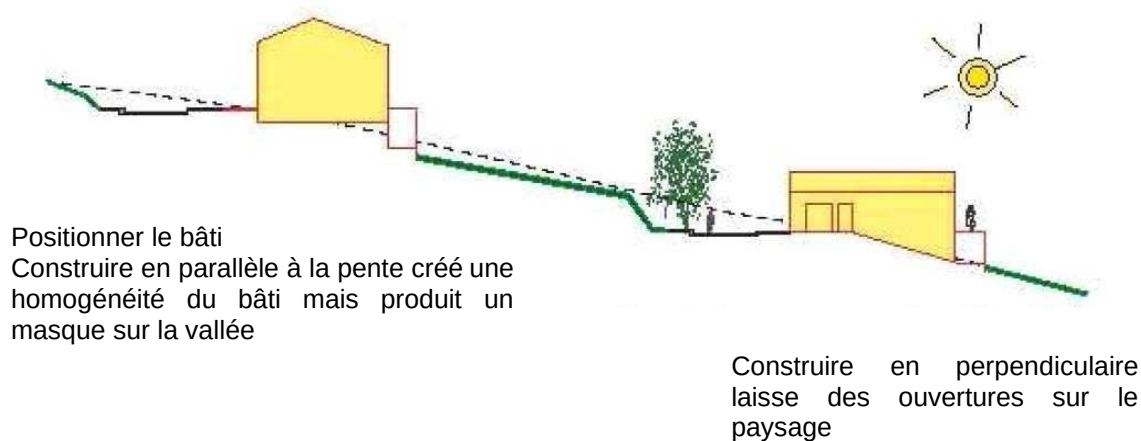
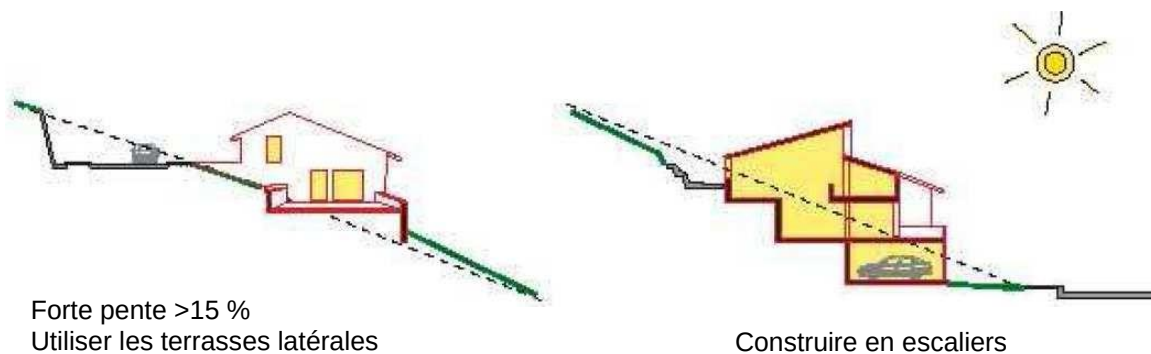
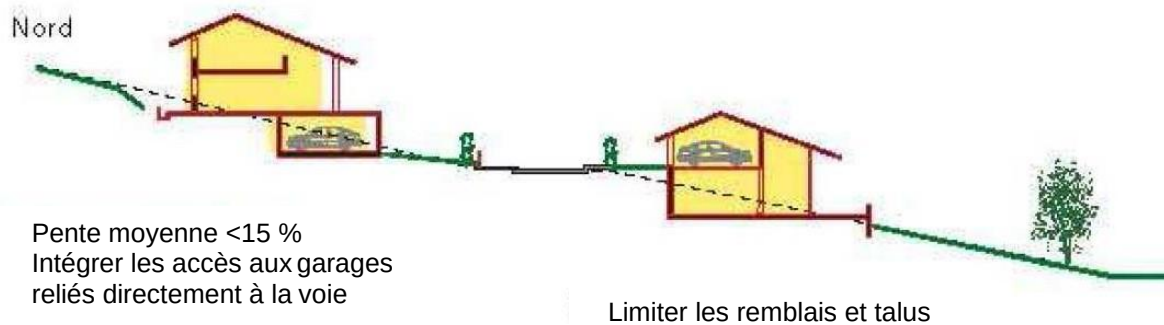
En cas de longueurs supérieures à **15 mètres**, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes. Cette prescription n'est pas applicable aux bâtiments agricoles.

### Inscriptions des constructions dans la pente : Illustrations du CAUE du Rhône



Pente faible <10 %  
Murets structurant les terrasses

Utiliser les demi niveaux



## ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS

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

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

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

### *Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :*



### **1 - Façades**

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 mètres** (marquage vertical, retrait, volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 mètres** devront présenter une rupture du volume dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur, largeur). Les différents corps de bâtiments pourront être reliés par des terrasses ou auvents par exemple.

Cette prescription n'est pas applicable aux bâtiments agricoles.

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

Les enduits devront être de type grattés, lissés ou projetés fins.

La couleur des enduits et menuiseries doit être compatible avec la palette des couleurs jointe **au titre 7 du présent article : Teintes des façades et détails architecturaux**

### **2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir **2, 3 ou 4 pans** par volume. L'inclinaison des différents pans doit être identique. La pente du toit doit être comprise entre **25 et 45 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à **1 pente** sont autorisées pour :

- Les extensions, lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille plus importante. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre **25% et 45 %**
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à **20 m²**.
- Les vérandas inférieures à 20 m² et attenantes à la construction principale. Elles peuvent avoir des couvertures autres qu'en tuiles de type verrière. La pente devra être comprise entre **25% et 45 %**.

Les toitures **4 pans** sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur rez-de-chaussée.

Dans ce cas, le faîtage central doit avoir une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toits à **pans multiples** sont autorisés pour les gloriottes d'une superficie inférieure à **6m²**.

Les toitures des constructions d'habitation doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes, d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

La teinte devra être :

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

Dans le cadre d'une extension sur un bâtiment existant, le même type de tuile (couleur et forme) doit être utilisée que sur la partie existante.

Pour les bâtiments d'activités, l'intégration paysagère doit être recherchée, y compris pour la couleur. Les teintes vives, brillantes et les tons trop clairs sont interdits. (voir annexe 5)  
La pente doit être comprise entre **5 et 45%**.

Dans le cas où la construction a un **caractère novateur et de conception éco-environnementale**, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, terrasse accessible, ...).

### **3 - Clôtures**

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

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'harmonie doit être recherchée :
  - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
  - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale,
  - les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
  - Les éléments de clôture d'un style étranger à la région sont interdits (canisse, toile tendue, brise-vue, panneaux tressés ...),.

#### **Photos illustratives des éléments de clôtures interdits :**



- Les clôtures doivent être de conception simple et sont limitées à **1,60 m en limites séparatives** et le long des voiries des lotissements. **5 principes** sont autorisés :
  - **La haie naturelle** : elle doit être constituée d'essences locales panachées. Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage posé au sol ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmontée par un grillage.
  - **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné. Il ne peut pas être surmonté par un grillage ou tout autre matériau (ex : bardage bois). Les murets de "type gabions" sont tolérés dans la mesure où l'insertion dans le site est justifiée.
  - **Le mur** est autorisé. Il doit être recouvert d'un enduit assorti au site, de façon à créer une harmonie et assurer une bonne intégration dans le paysage environnant :
    - dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
    - lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions,
    - la hauteur doit être **de 2,00 m maximum** le long des départementales et **1,60 m maximum** le long des autres voies .

Les murs et murets seront couverts de couvertines (tuile, béton...) et d'un enduit dans la teinte de la façade principale.

- **Les palissades en bois, à claire voie** d'aspect bois ou tout autre dispositif à claire voie s'intégrant dans le paysage environnant des bâtiments. Elles peuvent être montées sur un muret limité à 0,50m.
- **Les ganivelles** sont autorisées en zones A et N uniquement.



Les ganivelles.



Muret en gabion

- Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.
- Les aires extérieures de stockage seront subordonnées à l'aménagement d'un écran de verdure ou à l'établissement d'une clôture permettant d'obtenir un masque équivalent.
- En zone agricole ou naturelle, les clôtures des constructions d'habitation devront maintenir une perméabilité pour la faune.

#### 4 - Les annexes

Les constructions à usage d'annexe (abris de jardin, piscines...) devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront présenter des matériaux ressemblant de forme et d'aspect au bâtiment principal et avec les mêmes teintes.

Les toitures peuvent être en terre cuite ou en matériaux similaires, présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle et en harmonie avec la toiture de la maison principale .

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

#### 5 – Les équipements et les énergies renouvelables

Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) devront être enterrées.

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

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs, pompe à chaleur, éolienne, ...) ne seront pas visibles depuis l'espace public et sans nuisance pour le voisinage.

Les paraboles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon visible depuis l'espace public.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

#### 6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

##### 6-1 Les constructions à caractère novateur et de conception eco-environnementale

Elles sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti (prise en compte du relief, du bâti environnant, de l'architecture locale ....)

L'expression "à caractère novateur" peut être définie :

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

La conception **eco-environnementale** répond à des objectifs environnementaux tels que la thermique et la production énergétique du bâtiment (BBC, Passif ou à énergie positive) et l'usage de matériaux bio-sourcés, (bois, terre, paille, ...)

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

## 7 - Teintes des façades et détails architecturaux

### 7 - 1 Les façades

#### Tons saturés



#### Tons moyens



#### Tons clairs



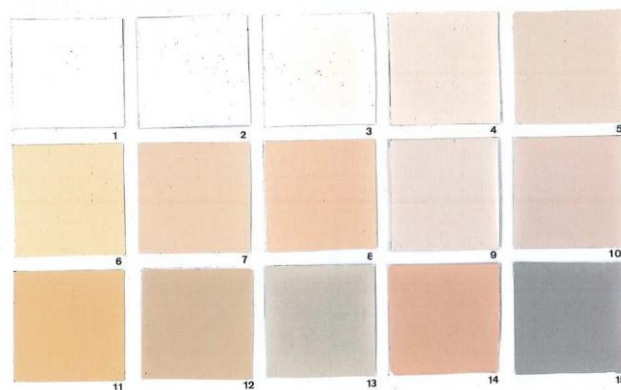
Les teintes marquées d'une croix rouge sont interdites

## 7 - 2 Les détails architecturaux

### Enduits, peintures et bâti anciens

#### **Couleurs claires - N°et références**

|    |          |
|----|----------|
| 1  | F6.09.86 |
| 2  | G4.04.88 |
| 3  | F6.07.82 |
| 4  | F2.10.80 |
| 5  | E8.10.75 |
| 6  | F0.20.80 |
| 7  | E8.15.75 |
| 8  | E6.08.83 |
| 9  | E4.07.77 |
| 10 | E4.10.70 |
| 11 | E8.20.70 |
| 12 | E8.15.65 |
| 13 | F2.10.70 |
| 14 | E0.15.65 |
| 15 | E4.05.65 |



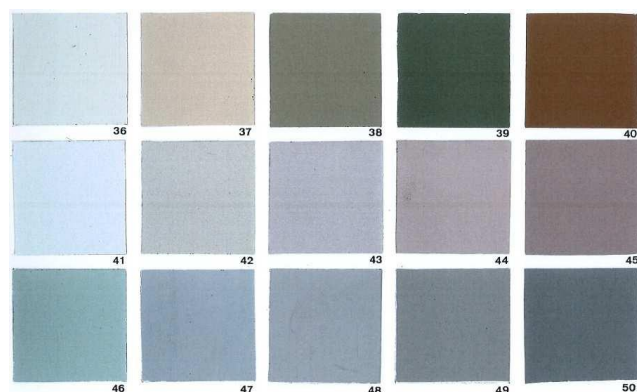
#### **Couleurs vives et chaudes - N°et références**

|    |          |
|----|----------|
| 16 | F6.20.80 |
| 17 | E4.15.75 |
| 18 | E0.20.70 |
| 19 | D6.20.70 |
| 20 | D2.10.60 |
| 21 | F2.30.80 |
| 22 | E4.20.70 |
| 23 | D6.20.60 |
| 24 | D2.20.60 |
| 25 | E0.15.55 |
| 26 | F2.35.75 |
| 27 | E0.30.60 |
| 28 | D6.30.50 |
| 29 | D6.20.50 |
| 30 | D2.20.50 |
| 31 | E8.35.65 |
| 32 | E8.20.50 |
| 33 | E0.40.50 |
| 34 | C8.40.40 |
| 35 | C0.20.40 |



#### **Couleurs froides - N°et références**

|    |          |
|----|----------|
| 36 | FN.02.77 |
| 37 | F6.10.70 |
| 38 | F6.10.50 |
| 39 | J0.10.40 |
| 40 | E0.20.40 |
| 41 | QN.02.78 |
| 42 | F6.05.70 |
| 43 | CN.02.67 |
| 44 | C8.05.65 |
| 45 | C0.05.55 |
| 46 | N0.05.65 |
| 47 | SN.02.67 |
| 48 | ON.00.64 |
| 49 | FN.02.57 |
| 50 | ON.00.50 |



## Nuances Métal et bois

**Fenêtres :** 1 – 5 – 13 – 16 – 17 – 20

**Portes :** 2 – 3 – 4 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 14 – 15 – 17 – 18 – 19

**Serrureries :** 2 – 3 – 4 – 6 – 9 – 12 – 14 – 15 – 19

**Volets :** 3 – 4 – 7 – 8 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 19 – 20



| N° | Réf peintures SIKKENS |
|----|-----------------------|
| 1  | F2.10.70              |
| 2  | S8.15.41              |
| 3  | L0.20.30              |
| 4  | J0.05.35              |
| 5  | F6.05.80              |
| 6  | S0.05.25              |
| 7  | S0.10.60              |
| 8  | C8.10.30              |
| 9  | F8.16.48              |
| 10 | O2.20.50              |
| 11 | C0.10.50              |
| 12 | S0.30.20              |
| 13 | F6.15.65              |
| 14 | K2.10.40              |
| 15 | C0.40.20              |
| 16 | E4.05.65              |
| 17 | SN.02.77              |
| 18 | J0.15.65              |
| 19 | P0.10.30              |
| 20 | E8.25.35              |

## **Titre 7 – Définitions**

---

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

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

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

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **ALIGNEMENT**

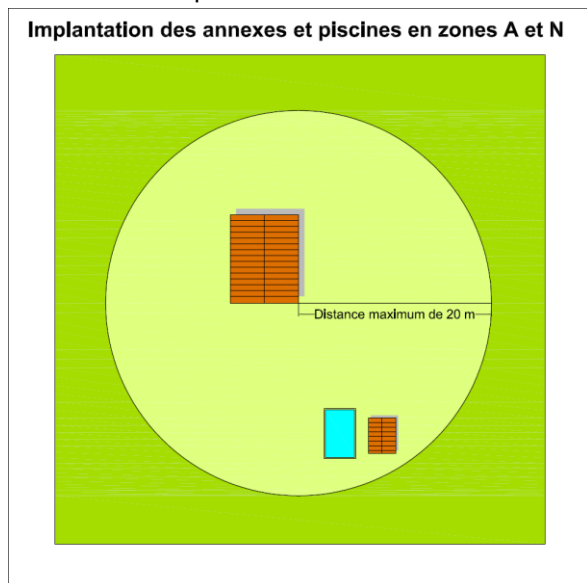
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur lié à un emplacement réservé ou une voie prévue dans une OAP.

### **AMENAGEMENT**

Tous travaux sur une construction (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Par exemple: les travaux modifiant les structures porteuses, les travaux intérieurs ...

### **ANNEXE**

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



### **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

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

### **CARAVANE**

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

**CARRIERE**

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

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

Constitue un changement de destination, le passage d'une de **5 ces destinations ou sous destinations** à l'autre :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**CLOTURE**

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

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

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

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

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

- agricole
- artisanat et commerce de détail
- restauration
- commerce de gros
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- cinéma
- industrie
- entrepôt
- bureau
- centre de congrès et d'exposition

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

**CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

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

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

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

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT**

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

**CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

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

### **CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE**

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

- les bâtiments d'exploitation (serre, stockage, cave, ...)
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants et compris les logements liés à l'exploitation ( pour les saisonniers, les gîtes à la ferme).

### **COURS D'EAU**

Les cours d'eau pris correspondent aux 3 critères cumulatifs suivants. Il s'agit de tous **les écoulements** , qu'ils soient **permanents ou non permanents, classés ou non par la Police de l'eau**, comme par exemple les combes sèches qui peuvent réagir de manière intense en cas de forte pluie).

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

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

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

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

### **EMPRISE AU SOL**

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

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### **EXISTANT**

Existant à la date du dépôt de la demande administrative (DP, PC...)

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement par volume bâti.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIVE**

Construction comportant au moins deux logements par volume bâti, desservis par un accès commun.

### **HABITATION DE TYPE GROUPE**

Construction comportant au moins deux logements par volume bâti, desservis par un accès individuel.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

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

### **HAUTEUR**

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

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

De la même manière en limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment (ou de la clôture) est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

### **IMPASSE**

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

### **INDUSTRIEL**

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

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E)**

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

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

### **LOTISSEMENT**

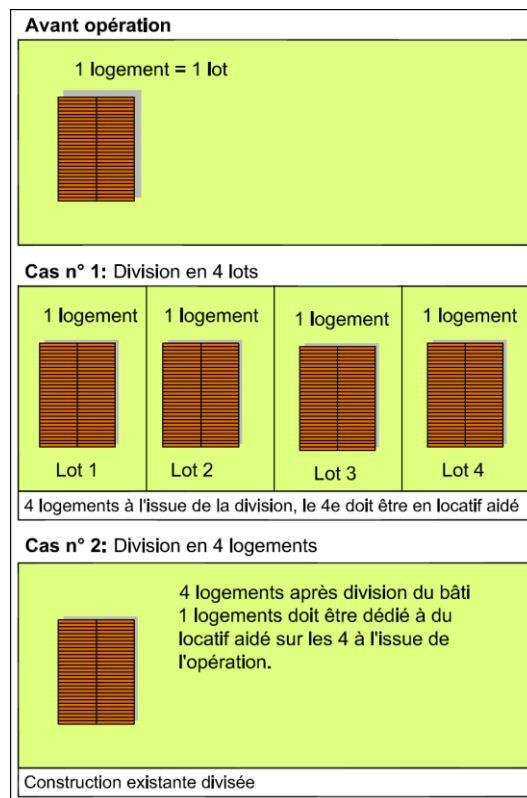
Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

La surface de plancher, le nombre de lots et de logements créés se jugent à l'issue de l'opération, compris l'existant.

**Exemple d'opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à 4 logements ou plus après travaux ou division parcellaire**



### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF**

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

### **PERMIS VALANT DIVISION**

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

### **PARC D'ATTRACTION**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **PISCINES ET ABRIS DE PISCINE**

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

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

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

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

### **SERRE DE PRODUCTION**

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

### **SERRE LEGERE ou « TUNNEL »**

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton. Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin...) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés de béton, assimilées à des constructions.

### **STATIONNEMENT**

Le calcul des places de stationnement nécessaires se fait par arrondi au nombre entier le plus proche.

**STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

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

**SURFACE ACTIVE**

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

**SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P**

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

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

**TENEMENT**

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

**TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, doit au préalable obtenir une autorisation d'urbanisme :

- un permis d'aménager si le camping permet l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- une déclaration préalable dans les autres cas.

**VOIRIE**

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement.

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

**VOLUME**

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

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

**Z.A.C.**

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

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

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