

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

(Intégration des révisions simplifiées n°1, n°3 et de la modification n°1)

Août 2013



Sommaire

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Sous-titre 1 - dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire	3
Sous-titre 2 -Définitions	7
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	16
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	23
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	31
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud	39
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf	46
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	51
Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uiv	57
Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	62
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	68
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	69
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	73
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai	80
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	85
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	86
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	91
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	92
TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)	100
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	101

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent titre I est composé de deux parties :

- > Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- > Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

Sous-titre 1 - dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAIN BEL.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2 - Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité, ou à la sécurité publique. Il en est de même, si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01).

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un 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 l'intensité, du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".

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

3 - Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 315.2.1, L 315.3, L 315.4, L 315.7, L 315.8 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines déjà urbanisées, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'urbanisme.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser, qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles comportent les secteurs AUa urbanisables à court terme.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, 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.

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Des alignements d'arbres et de haies soumis aux articles L123-1 (7) et L 442-2 du code de l'urbanisme au titre des installations et travaux divers.

Article 4 – Risques naturels

La commune est soumise à des risques de glissements de terrain sur le secteur de la Garenne, à des phénomènes de sols sur le plateau des Alouettes, sur le secteur de Beaulieu. Des études géologiques ont été menées en appui de la révision du PLU, elles sont annexées au dossier de PLU.

La commune est aussi concernée par des risques d'inondations de la Brévenne et du Tresoncle.

Un plan de prévention des risques a été approuvé.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

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

Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- dans les communes de plus de 10 000 habitants,
- et pour les communes de moins de 10 000 habitants :
 - . dans les périmètres de protection des monuments historiques,
 - . dans les périmètres de protection d'une ZPPAUP

Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

Éléments du paysage à protéger :

En référence à l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article L442-4 du Code de l'urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux détruisant un élément du paysage identifié.

Sur la commune de Sain bel, des alignements "d'éléments du paysage à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

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

Sous-titre 2 -Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

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

Aires de stationnement :

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

Aires de jeux et de sports :

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

Aménagement :

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

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc ...
La piscine n'est pas considérée comme une annexe.

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

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

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

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

Caravane

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

Changement de destination

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

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L441-1. (Sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coupe et abattage d'arbres

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

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

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

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions à usage d'activité économique

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

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts
- et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

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

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires et complémentaires de l'exploitation dans le cadre des activités annexes à l'activité principale agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation).
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux.

Dépôt de véhicules

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

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

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

Ex : garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins 10 unités après un aménagement même sommaire (accès, terrassement...).

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

Défrichement

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

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

Emplacement Réserve :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » ;

Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liée à une activité industrielle, commerciale ou artisanale exercée sur le tènement sur place, lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux".

Espaces boisés classés

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

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

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

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

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimale d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation multipliée par le nombre d'associés.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal 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. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

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

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

Habitations légères de loisirs

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

Hauteur

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

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

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

Article L442-1-1

Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)

Article L442-1-2

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

Article L442-2

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

Article L442-3°

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

Article R442-1

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a. Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création 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 ;
- b. Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c. Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d. Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;
- e. Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Parcs d'attractions art. R442 du Code de l'urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Piscine

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières

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

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Stationnement de caravanes :

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

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Surface de plancher

Art. R. 112-2. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Surface minimum d'installation

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

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

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

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

ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à la partie centrale ancienne bâtie en ordre continu, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux petites activités artisanales.

Elle comporte le long de la place du 8 mai 1945 et rue Joseph Volay, un alignement commercial porté au plan de zonage.

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ua 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt commercial
 - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
- 5 - Les lotissements à usage d'activité économique
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 7- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 8- La transformation pour un autre usage que commercial des locaux commerciaux des rez-de-chaussée des immeubles repérés au plan comme « alignement commercial ».

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.
- Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain, repérés au plan de zonage, les constructions visées ci-dessus sont autorisées, sous réserve que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidage des piscine), soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire naturel, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

- 1 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.
- 2 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 :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 150 m et dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
- 4) La création de voies ouvertes à la circulation automobile et destinées à s'intégrer au réseau de circulation de la commune, est soumise aux règles suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m,
 - - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- 5) Pour toute opération de plus de 12 logements et pour tous les lotissements, l'aménageur devra prendre contact avec la collectivité compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers afin de réaliser les prescriptions techniques nécessaires à la réalisation de ladite collecte (taille et localisation des emplacements pour les silos de tri pour l'apport volontaire des déchets recyclables ...).

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

- 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 :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Le lotisseur devra fournir un PV de réception des travaux du réseau comprenant essais et vérifications de celui-ci (arrêté municipal du 22/12/94 en application de la loi du 03/01/1992).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Pour toute opération à partir de 5 lots réalisés en une ou plusieurs tranches, il est obligatoire de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales adapté à la taille des opérations.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les constructions à usage d'annexes.
- Pour les voies de desserte interne des lotissements, des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.

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

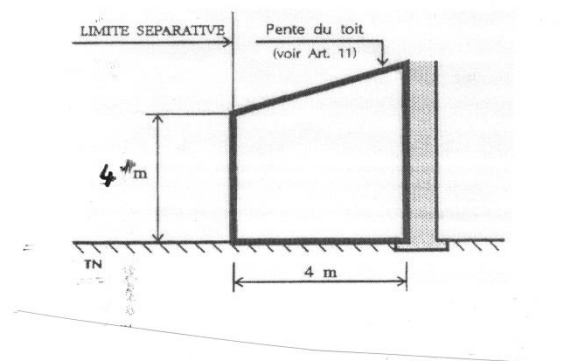
Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4m.

Au-delà d'une profondeur de 15m, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul ci-après exposées.

1) Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Cette règle peut ne pas être exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 4m sans dépasser la hauteur existante.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Il est exigé un recul de 4m.
- Concernant l'aménagement des piscines de plein air, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 4m de la limite séparative (extérieur des margelles).

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les territoires des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la ZAC.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

Si un accord entre propriétaires est constaté par acte authentique, il sera possible de considérer les fonds concernés comme un seul tènement, sur lequel s'appliqueront les dispositions de l'article 8.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m, sauf dans la bande de 15 m où la continuité avec une des façades préexistantes sur voie est obligatoire.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour le territoire des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.
- -Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les annexes.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(Se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, à l'exception des constructions à usage d'annexes dont la hauteur est limitée à 3,50m.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article Ua 12 - Stationnement

1) Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions d'habitation de type collectif, à raison de 1,5 place de stationnement par logement.
- Pour les maisons de type individuel, à raison de 2 places de stationnement sur la propriété.

2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 %.

3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

4) Dans les lotissements, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS, quel que soit le type de construction.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité.

Cette zone a un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat, bureaux et services, équipements collectifs.

Elle correspond au quartier de la Perrolrière.

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt commercial
- industriel
- de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.

2 - Les lotissements, les ZAC et les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine à usage d'activité économique

3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ub 2,

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

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes

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

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

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Sont admis sous conditions :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- de commerce dans la limite de 300 m² de surface de plancher, y compris les surfaces de réserve.
- artisanal dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- d'annexe ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol et de 4m de hauteur.

b) L'extension des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

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

- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à l'exclusion des exploitations de carrières et sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée 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.
- 2) 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 voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme.

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 150 m et dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des lotissements, des permis groupés valant division et des ZAC comportant plus de 6 lots ne peuvent avoir une largeur inférieure à 4,50m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
- 4) La création de voies ouvertes à la circulation automobile et destinées à s'intégrer au réseau de circulation de la commune, est soumise aux règles suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - -largeur minimale de chaussée : 5 m.
- 5) Pour toute opération de plus de 12 logements et pour tous les lotissements, l'aménageur devra prendre contact avec la collectivité compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers afin de réaliser les prescriptions techniques nécessaires à la réalisation de ladite collecte (taille et localisation des emplacements pour les silos de tri pour l'apport volontaire des déchets recyclables ...).

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2- Eaux usées :

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.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Le lotisseur devra fournir un PV de réception des travaux du réseau comprenant essais et vérifications de celui-ci (arrêté municipal du 22/12/94 en application de la loi du 03/01/1992).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Pour toute opération à partir de 5 lots, réalisée en une ou plusieurs tranches, il est obligatoire de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales adapté à la taille de l'opération.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Dans les lotissements, les permis groupés valent division et les ZAC, dans les périmètres de protection et de co-visibilité de bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques, ces réseaux doivent être enterrés.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur soit avec un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 5m est exigé.

DISPOSITIONS GENERALES :

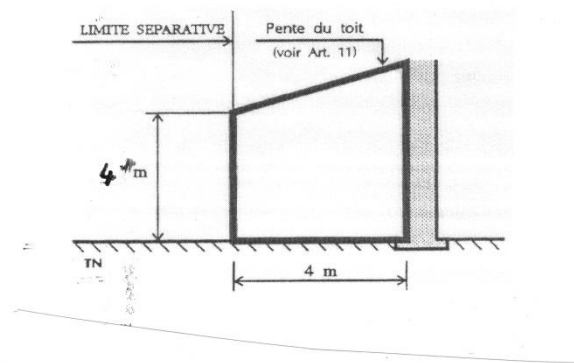
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les constructions à usage d'annexes
- Pour les voies de desserte interne des lotissements, des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.

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

1) Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4m) 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 4m sans dépasser la hauteur existante.

La construction des bâtiments dont la hauteur sur ladite limite est supérieure à 4m est autorisée si une mitoyenneté existe déjà, ou si 2 constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimum de 4m est imposé.
- Concernant l'aménagement des piscines de plein air, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 4m de la limite séparative (extérieur des margelles).

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les territoires des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la ZAC.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

Si un accord entre propriétaires est constaté par acte authentique, il sera possible de considérer les fonds concernés comme un seul tènement, sur lequel s'appliqueront les dispositions de l'article 8.

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

Sans objet

Article Ub 9 - Emprise au sol

a) L'emprise au sol totale des constructions est fixée à :

- 50% de la surface du terrain pour les constructions affectées à l'habitation
- 45 % de la surface du terrain pour les constructions affectées aux activités de bureaux et de services
- 30 % de la surface du terrain pour les autres constructions.

b) Lorsque sur un même tènement, des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter des activités professionnelles sont réalisées, l'emprise au sol totale autorisée est de 50 % pour l'ensemble des constructions.

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m et comprendra au plus 3 niveaux (rez-de-chaussée +2).

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement ne devra pas excéder 3,50m dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut sur un terrain situé à moins de 50m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions d'habitation, 3 places par logement (au minimum, 1 place en garage, complétée par 1 place en surface)
- Pour les visiteurs, il est exigé 1 place pour 3 logements.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface hors œuvre nette dépasse 100 m², 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :

- 1 place par tranche de 3 chambres
- 1 place pour 10 m² de surface de plancher destinée à la restauration

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 4) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 5) Dans les lotissements ou permis groupés valant division comportant au moins 10 lots et les Z.A.C. comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autre que les voies de desserte à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
- 6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 7) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, quel que soit le type de construction

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine résidentielle mixte, d'habitations collectives ou individuelles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux petites activités artisanales et industrielles.

Elle comprend un sous-secteur U_{ca} où les constructions d'habitat collectif peuvent atteindre une hauteur de 14m.

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Uc 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt commercial
 - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
- 5 - Les lotissements à usage d'activité économique
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 7- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.
- Les constructions à usage hôtelier dans la limite de 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m² de surface de plancher, y compris les surfaces de réserve.
- Les constructions à usage de bureaux et de service dans la limite de 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 400 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain, repérés au plan de zonage, les constructions visées ci-dessus sont autorisées, sous réserve que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidage de piscine), soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire naturel, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uc 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

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

2) 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 :

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

2) Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 150 m et dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

4) La création de voies ouvertes à la circulation automobile et destinées à s'intégrer au réseau de circulation de la commune, est soumise aux règles suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 8 m,
- - largeur minimale de chaussée : 5 m.

5) Pour toute opération de plus de 12 logements et pour tous les lotissements, l'aménageur devra prendre contact avec la collectivité compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers afin de réaliser les prescriptions techniques nécessaires à la réalisation de ladite collecte (taille et localisation des emplacements pour les silos de tri pour l'apport volontaire des déchets recyclables ...).

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2- 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 :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Le lotisseur devra fournir un PV de réception des travaux du réseau comprenant essais et vérifications de celui-ci (arrêté municipal du 22/12/94 en application de la loi du 03/01/1992).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Pour toute opération à partir de 5 lots, réalisés en une ou plusieurs tranches, il est obligatoire de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales adapté à la taille de l'opération.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré dans les lotissements, permis groupés valant division, les ZAC et dans les périmètres de protection et de co-visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur soit avec un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 5m est exigé.

DISPOSITIONS GENERALES :

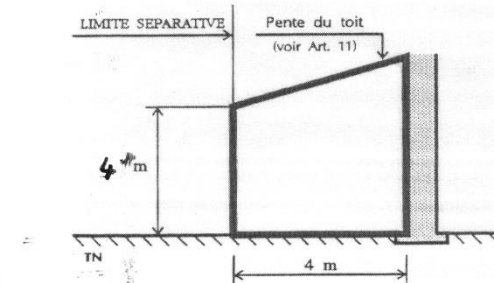
Cette règle peut ne pas être exigée :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les voies de desserte interne des lotissements, des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements

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

1) Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4m) 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 4m sans dépasser la hauteur existante.

La construction des bâtiments dont la hauteur sur ladite limite est supérieure à 4m est autorisée si une mitoyenneté existe déjà, ou si 2 constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimum de 4m est imposé.
- Concernant l'aménagement des piscines de plein air, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 4m de la limite séparative (extérieur des margelles).

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les territoires des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la ZAC.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

Si un accord entre propriétaires est constaté par acte authentique, il sera possible de considérer les fonds concernés comme un seul tènement, sur lequel s'appliqueront les dispositions de l'article 8.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour le territoire des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif
- Aux piscines

Article Uc 9 - Emprise au sol

Construction à usage d'activité économique :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du tènement.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

(Se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50m pour les constructions à usage d'annexe
- 9m pour les constructions à usage d'habitation de type individuel
- 12m pour les constructions à usage d'habitat collectif
- 12m pour les autres constructions (pylônes, antennes, éoliennes...)

En Uca, la hauteur maximale est fixée à 14m pour les constructions à usage d'habitat collectif.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

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

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article Uc 12 - Stationnement

1) Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions d'habitation de type collectif, à raison de 1,5 place de stationnement par logement, en Uc, et de 1,2 place de stationnement par logement, en Uca.
- Pour les maisons de type individuel, à raison de 2 places de stationnement sur la propriété.
- Pour les établissements hôteliers, à raison d'une place pour 12 m² de restaurant et une place par chambre.
- Pour les commerces, à raison d'une place de stationnement 50 m² de surface de plancher.

2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

3) A l'intérieur des lotissements, les ZAC sans PAZ approuvé, ensemble d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou plusieurs aires de stationnement visiteurs à raison d'une demi-place minimum par lot.

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

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

2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

4) Dans les lotissements, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

a) Il n'est pas fixé de COS :

- pour les constructions à usage d'activité économique
- pour les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics

b) Le COS est fixé à :

- 0,30 pour les constructions à usage d'habitation de type individuel, isolées ou jumelées
- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation constituant des groupes d'au moins 3 maisons contiguës ou faisant l'objet d'un permis groupé
- 0,80 pour les constructions à usage d'habitation de type collectif en Uc
- 1 pour les constructions à usage d'habitation de type collectif en Uca.

c) Lorsque sur un même tènement des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant :

- le COS sur la partie du tènement affectée à l'habitation
- le CES sur la partie restante pour les autres constructions.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine résidentielle mixte, d'habitations collectives ou individuelles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux petites activités artisanales, à l'exclusion des activités industrielles.

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ud 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt commercial
 - hôtelier
 - industriel
 - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
- 5 - Les lotissements à usage d'activité économique
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 7 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.
- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 200 m² de surface de plancher, y compris les surfaces de réserve
- Les constructions à usage de bureaux et de service dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ud 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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 :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 150 m et dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
- 4) La création de voies ouvertes à la circulation automobile et destinées à s'intégrer au réseau de circulation de la commune, est soumise aux règles suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.
- 5) Pour toute opération de plus de 12 logements et pour tous les lotissements, l'aménageur devra prendre contact avec la collectivité compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers afin de réaliser les prescriptions techniques nécessaires à la réalisation de ladite collecte (taille et localisation des emplacements pour les silos de tri pour l'apport volontaire des déchets recyclables ...).

Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

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 :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Le lotisseur devra fournir un PV de réception des travaux du réseau comprenant essais et vérifications de celui-ci (arrêté municipal du 22/12/94 en application de la loi du 03/01/1992).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Pour toute opération à partir de 5 lots, réalisée en une ou plusieurs tranches, il est obligatoire de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales adapté à la taille de l'opération.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré dans les lotissements, permis groupés valant division, les ZAC, et dans les périmètres de protection et de co-visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront soit à l'alignement actuel ou futur soit avec un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 5m est exigé.

DISPOSITIONS GENERALES :

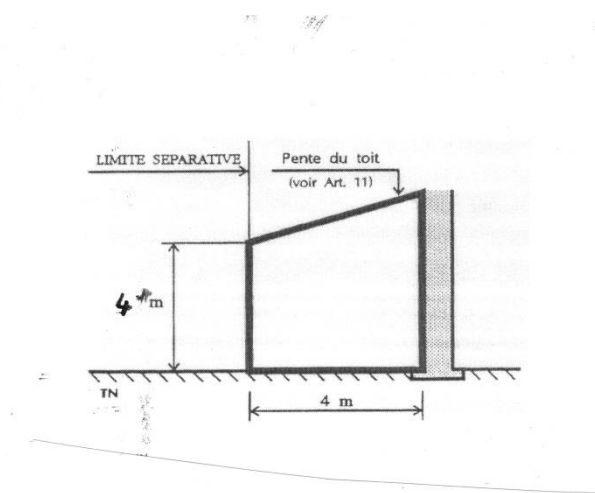
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les constructions à usage d'annexes
- Pour les voies de desserte interne des lotissements, des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.

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

1) Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Cette règle peut ne pas être exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 4m sans dépasser la hauteur existante.

La construction des bâtiments dont la hauteur sur ladite limite est supérieure à 4m est autorisée si une mitoyenneté existe déjà, ou si 2 constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimum de 4m est imposé.
- Concernant l'aménagement des piscines de plein air, les piscines pourront s'implanteront avec un retrait minimal de 4m de la limite séparative (extérieur des margelles).

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les territoires des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujéti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la ZAC.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

Si un accord entre propriétaires est constaté par acte authentique, il sera possible de considérer les fonds concernés comme un seul tènement, sur lequel s'appliqueront les dispositions de l'article 8.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour le territoire des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujéti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

Article Ud 9 - Emprise au sol

Construction à usage d'activité économique :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du tènement.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions

(se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50m. pour les constructions à usage d'annexe
- 9m pour les constructions à usage d'habitation de type individuel
- 12m pour les constructions à usage d'habitat collectif
- 12m pour les autres constructions (pylônes, antennes, éoliennes...)

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article Ud 12 - Stationnement

1) Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type individuel, à raison de 2 places de stationnement sur la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, à raison de 1,5 place de stationnement par logement.
- Pour les commerces, à raison d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les entreprises artisanales, à raison d'une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol.

2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

3) A l'intérieur des lotissements, les ZAC sans PAZ approuvé, ensemble d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou plusieurs aires de stationnement visiteurs à raison d'une demi-place minimum par lot.

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 4) Dans les lotissements, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- a) Il n'est pas fixé de COS :
 - pour les constructions à usage d'activité économique
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics
- b) Le COS est fixé à :
 - 0,30 pour les constructions à usage d'habitation de type individuel, isolées ou jumelées.
 - 0,40 pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, ou constituant des groupes d'au moins trois maisons contiguës ou faisant l'objet d'un permis groupé.

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Uf est une zone de services et d'activités liés à la S.N.C.F. concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire et bordant la ligne

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Uf 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt commercial non lié à l'exploitation ferroviaire
 - de stationnement non lié à l'exploitation ferroviaire
 - d'habitation sauf celles mentionnées à l'article Uf2
 - d'activité artisanale, industrielle, de service, de bureau, de commerce ou hôtelier sauf celles autorisées à l'article Uf2
- 5 - Les lotissements à usage d'activité économique
- 6 - Les lotissements à usage d'habitation
- 7 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 8 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 9 - Les annexes à l'habitation

Article Uf 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles mentionnées à l'article Uf1

Sont admises sous conditions :

- 1) 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.
 - artisanal, industriel, de service et de bureaux lorsqu'elles sont liées à l'exploitation ferroviaire
 - agricole et d'entrepôt commercial lorsqu'elles constituent des lieux d'entreposage et de stockage pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire
 - de stationnement lorsqu'elles sont liées à l'exploitation ferroviaire
 - d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.
- 2) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone (sauf dans le cas de déclassement de bâtiments inclus dans le domaine public ferroviaire) :
 - l'aménagement des constructions
 - l'extension des constructions
 - la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, à l'exclusion des exploitations de carrières.

4) Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement ouvertes au public
- 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.

5) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uf 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

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

2) 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 :

1) 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.

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

Article Uf 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

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 :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

Article Uf 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur est exigé.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Un retrait minimum de 5m est exigé.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi qu'aux constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics

Article Uf 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Uf 10 - Hauteur maximum des constructions

(Se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

La hauteur maximale est fixée à 12m, sauf pour les constructions à usage d'annexe dont la hauteur est limitée à 3,50m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Uf 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

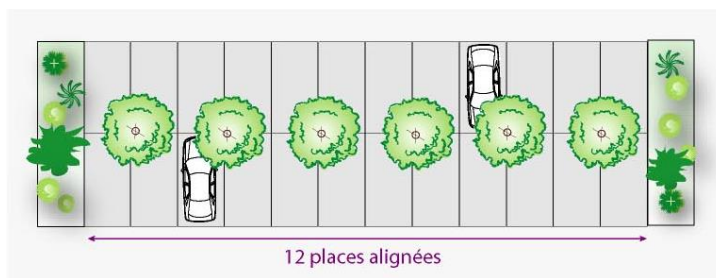
Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article Uf 12 - Stationnement

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

Article Uf 13 - Espaces libres – Aires de jeux - Plantations

- 1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 2) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 1.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement et de végétation basse.



5) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article Uf 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.

Elle comprend un sous-secteur Uia à vocation artisanale uniquement.

Elle comprend un sous-secteur Uic à vocation commerciale et de services.

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En Ui, Uia et Uic

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'habitation
 - de stationnement.
- 3) Les lotissements à usage d'habitation.
- 4) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 5) Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ui 2, notamment sont interdites les installations classées soumises à servitudes d'utilité publique.
- 6) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- 7) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

En Ui :

Les constructions à usage commercial et d'entrepôt sauf ceux autorisés à l'article Ui2

En Uia :

Les constructions à usage :

- hôtelier
- d'habitation destinées à loger ou à abriter des 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.
- Commercial et d'entrepôt sauf celles autorisée à l'article 2
- industriel

En Uic :

Les constructions à usage :

- hôtelier
- d'habitation destinées à loger ou à abriter des 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.
- d'entrepôt commercial sauf ceux autorisés à l'article 2
- industriel
- tout commerce de détail

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admises sous conditions :

- **En Ui :**

- L'aménagement et l'extension des constructions sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone.
- Les halls d'exposition et de vente liés aux activités artisanales et de bureaux sous réserve d'être intégrés aux bâtiments et que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt dans la limite du tiers de la surface de plancher existante et à condition qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée sur place.

- **En Uia et Uic :**

- L'aménagement et l'extension des constructions sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.

- **En Uia :**

- Les constructions à usage commercial, si elles sont liées aux activités existantes sur la zone

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

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

2) 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 :

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

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

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

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 :

- Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
- Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Le lotisseur devra fournir un PV de réception des travaux du réseau comprenant essais et vérifications de celui-ci (arrêté municipal du 22/12/94 en application de la loi du 03/01/1992).
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Pour toute opération à partir de 5 lots, réalisée en une ou plusieurs tranches, il est obligatoire de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales adapté à la taille de l'opération.
- Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain : toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré dans les lotissements, permis groupés valant division, les ZAC et dans les périmètres de protection et de co-visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront soit à l'alignement actuel ou futur soit avec un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 5m est exigé.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'annexes, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions s'implanteront soit en limite soit avec un retrait. Dans ce cas un retrait minimal de 4 m est exigé.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être imposées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Aux constructions à usage d'équipement collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Article Ui 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement.

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

(Se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

Dans la zone Ui, la hauteur maximale est fixée à 12m, sauf pour les constructions à usage d'annexe dont la hauteur est limitée à 3,50m.

Dans les zones Uia et Uic, la hauteur maximale est fixée à 9m, sauf pour les constructions à usage d'annexe dont la hauteur est limitée à 3,50m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article Ui 12 - Stationnement

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

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uiv

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à l'activité économique de la cave coopérative et de ses annexes fonctionnelles.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uiv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - d'habitation et leur extension,
 - d'annexes à l'habitation,
 - de piscine,
 - d'hôtels,
 - industriel,
 - artisanal,
 - entrepôts sauf ceux autorisés à l'article 2
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Uiv2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Uiv 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Uiv 1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont liées aux activités existantes sur la zone.
- Les constructions à usage commercial si elles sont liées aux activités existantes dans la zone et dans la limite de 400m² de surface de vente,
- Les constructions à usage de stationnement public

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uiv 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Uiv 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Des dispositifs spéciaux devront être installés pour les eaux résiduaires ayant un caractère polluant spécifique.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements au-delà de 5 places de stationnement, il est imposé un prétraitement (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

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

Article Uiv 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

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

En limite de zone Uiv aucun point de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à 4m des dites limites.

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

Non règlementé

Article Uiv 9 - Emprise au sol

Le CES est fixé à 0.6

Article Uiv 10 - Hauteur maximum des constructions

- la hauteur maximale est fixée à 10 m au point le plus haut (hors installations techniques)
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.60 m.

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

Article Uiv 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

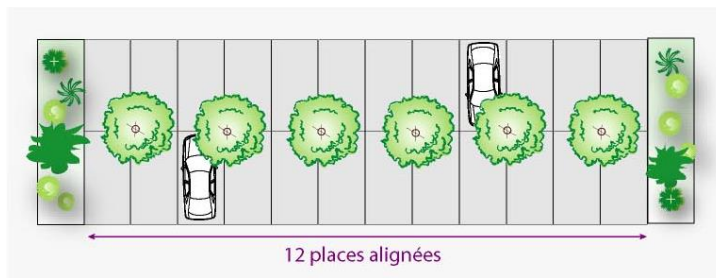
Article Uiv 12 - Stationnement

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 1.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement et de végétation basse.



- 4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uiv 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements collectifs, de loisirs et de tourisme, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article Ue2.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

- Les équipements d'intérêt collectif (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs etc ...) publics ou privés.
- Les installations et travaux suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
- 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.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de bureaux, de services collectifs, de service, commercial ou hôtelier, liées aux constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à l'exclusion des exploitations de carrières
- 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.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m² :
 - L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation ou en vue de l'habitation.
 - L'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage sous réserve qu'après travaux, la surface de plancher n'excède pas 300 m².
 - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

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

2) 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 :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 150 m et dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des opérations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
- 4) La création de voies ouvertes à la circulation automobile et destinées à s'intégrer au réseau de circulation de la commune, est soumise aux règles suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**1 - Eau :**

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

2 - Assainissement :**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 :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Le lotisseur devra fournir un PV de réception des travaux du réseau comprenant essais et vérifications de celui-ci (arrêté municipal du 22/12/94 en application de la loi du 03/01/1992).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Pour toute opération à partir de 5 lots, réalisée en ou une plusieurs tranches, il est obligatoire de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales adapté à la taille de l'opération;

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré, dans les lotissements, permis groupés valant division, les ZAC et dans les périmètres de protection et de co-visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront soit à l'alignement actuel ou futur soit avec un retrait par l'apport à l'alignement actuel ou futur.

Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 5m est exigé.

DISPOSITIONS GENERALES :

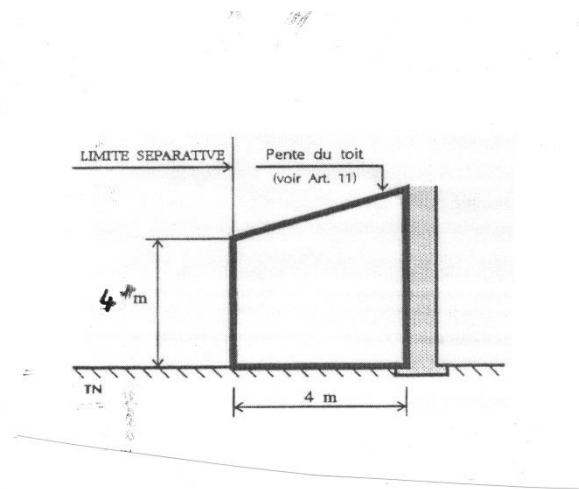
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les constructions à usage d'annexes
- Pour les voies de desserte interne des lotissements, des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.

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

1) Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Cette règle peut ne pas être exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 4m sans dépasser la hauteur existante.

La construction des bâtiments dont la hauteur sur ladite limite est supérieure à 4m est autorisée si une mitoyenneté existe déjà, ou si 2 constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimum de 4m est exigé.
- Concernant l'aménagement des piscines de plein air, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 4m de la limite séparative (extérieur des margelles).

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les territoires des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujéti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la ZAC.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

Si un accord entre propriétaires est constaté par acte authentique, il sera possible de considérer les fonds concernés comme un seul tènement, sur lequel s'appliqueront les dispositions de l'article 8.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour le territoire des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujéti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

(Se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50m. pour les constructions à usage d'annexe
- 9m pour les constructions à usage d'habitation de type individuel
- 9m pour les constructions à usage d'habitat collectif
- 12 m pour les équipements collectifs
- 12m pour les autres constructions (pylônes, antennes, éoliennes...)

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

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

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article Ue 12 - Stationnement

1) Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type individuel, à raison d'au moins 2 places de stationnement sur la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, à raison de 1,5 place de stationnement par logement.

2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

4) Dans les lotissements, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les annexes à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales, dans la limite de 40 m² de surface de plancher et de 3,50m de hauteur.
- La réalisation des équipements d'infrastructure
- Les clôtures
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m² :
 - L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
 - L'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage sous réserve qu'après travaux, la surface de plancher n'excède pas 250 m².
 - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - L'extension des bâtiments à usage d'activité, la construction d'annexes nécessaires à cette activité dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'en l'absence de réseau d'assainissement, les effluents produits et la capacité d'épuration du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

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 :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré dans les lotissements, permis groupés valant division, les ZAC et dans les périmètres de protection et de co-visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Article AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial concernant ce problème.

Article AU 12 - Stationnement

Sans objet.

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

Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble. Dans cette zone à vocation principale d'habitat sont admises les activités d'accompagnement (commerces, bureaux), ainsi que les petites activités artisanales à l'exclusion des activités industrielles

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article AUa 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt commercial
 - hôtelier
 - de stationnement
- 5 - Les lotissements à usage d'activité économique
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 7- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1, si elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions se réalisant par tranche de 0,7 ha décomposées de manière à ce que la dernière tranche ne puisse en aucun cas disposer d'une superficie inférieure à 0,7 ha et sous réserve de ne pas compromettre les réalisations ultérieures s'inscrivant dans un schéma d'ensemble.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.
- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 200 m² de surface de plancher, y compris les surfaces de réserve
- Les constructions à usage de bureaux et de service dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

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

2) 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 :

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

2) Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 150 m et dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, les ensembles d'habitation et les ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

4) La création de voies ouvertes à la circulation automobile et destinées à s'intégrer au réseau de circulation de la commune, est soumise aux règles suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 8 m
- largeur minimale de chaussée : 5 m.

5) Pour toute opération de plus de 12 logements et pour tous les lotissements, l'aménageur devra prendre contact avec la collectivité compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers afin de réaliser les prescriptions techniques nécessaires à la réalisation de ladite collecte (taille et localisation des emplacements pour les silos de tri pour l'apport volontaire des déchets recyclables ...).

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

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 :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Le lotisseur devra fournir un PV de réception des travaux du réseau comprenant essais et vérifications de celui-ci (arrêté municipal du 22/12/94 en application de la loi du 03/01/1992).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Pour toute opération à partir de 5 lots, réalisée en une ou plusieurs tranches, il est obligatoire de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales adapté à la taille de l'opération.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré, dans les lotissements, permis groupés valant division, les ZAC et dans les périmètres de protection et de co-visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront soit à l'alignement actuel ou futur soit avec un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 m est exigé.

DISPOSITIONS GENERALES :

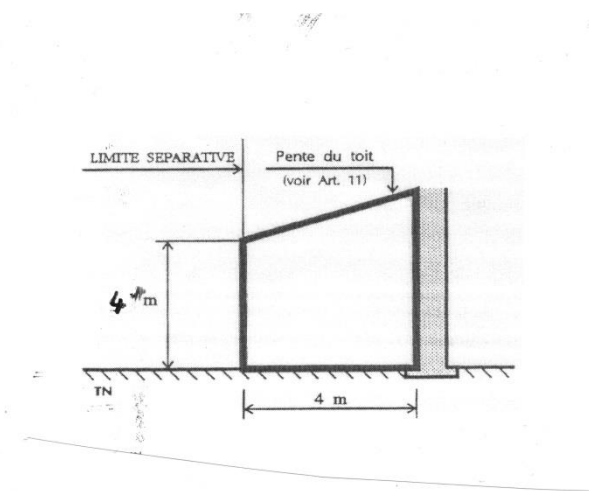
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les constructions à usage d'annexes
- Pour les voies de desserte interne des lotissements, des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.

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

1) Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4m) 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 4m sans dépasser la hauteur existante.

La construction des bâtiments dont la hauteur sur ladite limite est supérieure à 4m est autorisée si une mitoyenneté existe déjà, ou si 2 constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimum de 4m est exigé.
- Concernant l'aménagement des piscines de plein air, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 4m de la limite séparative (extérieur des margelles).

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les territoires des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de l'ensemble d'habitations ou de la ZAC.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

Si un accord entre propriétaires est constaté par acte authentique, il sera possible de considérer les fonds concernés comme un seul tènement, sur lequel s'appliqueront les dispositions de l'article 8.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour le territoire des lotissements des ZAC sans plan d'aménagement de zone approuvé et ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

Article AUa 9 - Emprise au sol

1) Construction à usage d'activité économique

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du tènement.

2) Autres constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

(Se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50m. pour les constructions à usage d'annexe
- 9m pour les constructions à usage d'habitation de type individuel
- 12m pour les constructions à usage d'habitat collectif
- 12m pour les autres constructions (pylônes, antennes, éoliennes...)

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

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

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article AUa 12 - Stationnement

1) Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type individuel, à raison de 2 places de stationnement sur la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, à raison de 1,5 place de stationnement par logement.
- Pour les commerces, à raison d'une place par 50 m² de surface de plancher
- Pour les entreprises artisanales, à raison d'une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol.

2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

3) A l'intérieur des lotissements, les ZAC sans PAZ approuvé, ensembles d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou des aires de stationnement visiteurs à raison d'une demi-place minimum par lot.

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

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

2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

4) Dans les lotissements, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS :

- Pour les constructions à usage d'activité économique
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics.

Le COS est fixé à :

- 0,30 pour les constructions à usage d'habitation de type individuel, isolées ou jumelées
- 0,40 pour les constructions à usage d'habitation de type collectif ou constituant des groupes d'au moins trois maisons contiguës ou faisant l'objet d'un permis groupé.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble. Elle est réservée aux activités tertiaires et de services et aux équipements d'intérêt collectif.

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUai 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 4 - Les constructions à usage :
 - d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article Auai2
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt commercial
 - hôtelier
 - de stationnement
 - de dépôt
 - commercial
 - artisanal
- 5 - Les lotissements à usage d'activité économique
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
 - les dépôts de matériaux
- 7- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUai 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol, compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article AUai 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou à abriter des 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 ou accolée à la construction à usage d'activités économiques, sous réserve que la surface de plancher de l'habitation, avec ses annexes, n'excède pas 250 m², que son emprise au sol soit inférieure à la moitié de la construction à usage d'activité économique existante ou à créer.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient bien intégrées à la zone
- Les équipements d'intérêt collectif.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUai 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

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

2) 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 :

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

2) Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 150 m et dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUai 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

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 :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Le lotisseur devra fournir un PV de réception des travaux du réseau comprenant essais et vérifications de celui-ci (arrêté municipal du 22/12/94 en application de la loi du 03/01/1992).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Pour toute opération à partir de 5 lots, réalisée en une ou plusieurs tranches, il est obligatoire de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales adapté à la taille de Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré dans les lotissements, permis groupés valant division, ZAC et dans les périmètres de protection et de co-visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article AUai 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront soit l'alignement actuel ou futur soit avec un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 5m est exigé.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au Fonctionnement des services publics.

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

Les constructions s'implanteront soit en limite soit avec un retrait. Dans ce cas un retrait minimal de 4m est exigé.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Aux constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Article AUai 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du tènement.

Article AUai 10 - Hauteur maximum des constructions

(Se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

La hauteur maximale est fixée à 9m, sauf pour les constructions à usage d'annexe dont la hauteur est limitée à 3,50m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article AUai 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article AUai 12 - Stationnement

Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article AUai 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux sous-secteurs de protection des paysages :

- un sous-secteur Aa de constructibilité limitée
- un sous-secteur Ab dans lequel aucune construction n'est possible

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

En A :

- L'extension des constructions existantes à usage agricole, lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements de constructions existantes directement liées à l'exploitation agricole telles que définies dans le Sous-Titre II des dispositions générales.
- Les installations classées soumises à déclaration à l'exclusion des exploitations de carrières, et si elles sont nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles.
- Les annexes telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales liées aux habitations des agriculteurs, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone
- Les clôtures
- Les démolitions
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

En Aa :

- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

En Ab :

Aucune construction n'est admise.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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;

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.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, 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.
- En l'absence de réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire dans le respect de la réglementation en vigueur. Il doit être adapté à la nature géologique et au relief. Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement prévues doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement des services d'assainissement.

En l'absence de réseaux, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré dans les périmètres de protection et dans les périmètres de co-visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de surface minimale.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront soit à l'alignement actuel ou futur soit avec un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 5m est exigé.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes.

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

Le bâtiment s'implantera soit en limite soit avec un retrait. Dans ce cas un retrait minimal de 4m est exigé.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Concernant l'aménagement des piscines de plein air les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 4m de la limite séparative (extérieur des margelles).

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

(Se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50m pour les constructions à usage d'annexe.
- 9m pour les constructions à usage d'habitation
- 12m pour les constructions à usage agricole
- 3m pour les autres constructions

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article A 12 - Stationnement

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

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de L'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone se subdivise en plusieurs secteurs :

- le secteur N, où la protection est maximum
- le secteur NI, à vocation de loisirs, ne nécessitant pas d'équipements importants
- le secteur Nm, minier
- le secteur Ne, autorisant sous conditions l'aménagement et l'extension des constructions existantes, il comporte un sous-secteur Neg comportant des risques de glissements de terrain, liés à des remaniements de terrain.
- le secteur Nh de taille et de capacité d'accueil limitées où des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages. Il comporte un sous-secteur Nhg comportant des risques de glissement de terrain et soumis à des prescriptions particulières conformément à l'étude géologique figurant en annexe
- le secteur Np de protection du patrimoine bâti de caractère

RAPPELS

- 1) L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dans le périmètre de protection des monuments historiques délimité dans le plan des servitudes d'utilité publique.
- 6) Les éléments du patrimoine paysager à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (article R430-9 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysager, identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le Conseil d'Etat et en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics.

Dans les zones N, Nm, NI, Ne, Neg Nh, Nhq et Np

- 1) Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
- 2) Les clôtures
- 3) Les démolitions
- 4) Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 5) Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- 6) Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 7) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

Dans la zone Nm

- 1) Les constructions et aménagements nécessaires au traitement des eaux d'exhaure.
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au traitement des eaux d'exhaure.

Dans la zone NI

- 1) Les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- 2) Les aires de stationnement ouvertes au public

Dans la zone Np

- 1) Pour les bâtiments existants, les aménagements dans le volume existant.
- 2) Les annexes liées aux habitations telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.

Dans la zone Ne

1) Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m² :

- leur aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher
- l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux (existant + extension)

2) Les annexes à l'habitation liées à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.

Dans la zone Neg

1) Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m² :

- leur aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher
- l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage jusqu'à 2,5 fois la surface de plancher existante dans la limite de 180 m² de surface de plancher après travaux (existant + extension).

2) Les annexes à l'habitation liées à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur et si elles ne nécessitent pas des affouillements et des terrassements tels que piscines, caves, annexes enterrées ou semi-enterrées.

Dans la Zone Nh :

1) Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m² :

- leur aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher
- l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux (existant + extension).

2) Les annexes à l'habitation liées à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur.

3) Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher (existant + extension).

Dans la Zone Nhg:

1) Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m² :

- leur aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher
- l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage jusqu'à 2,5 fois la surface de plancher existante dans la limite de 180 m² de surface de plancher après travaux (existant + extension)

2) Les annexes à l'habitation liées à l'habitation telles que définies dans le Sous-Titre II des Dispositions Générales dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur et si elles ne nécessitent pas des affouillements et des terrassements tels que piscines, caves, annexes enterrées ou semi-enterrées.

3) Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 180m² de surface de plancher

4) Les constructions, aménagements, installations et ouvrages techniques sont autorisés à condition que :

- on ne dépasse pas 3m de hauteur pour les fouilles arrière des bâtiments ou pour les voiries d'accès et une pente de 3H/2V, hors nappe.
- on ne dépasse pas 3m de hauteur pour les fouilles arrière des bâtiments ou pour les voiries d'accès et une pente de 2H/1V, sous nappe.
- Les fondations soient adaptées au phénomène de plasticité des argiles des éboulis pour prévenir leur fracturation en période de sécheresse

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**Article N 3 - Accès et voirie**

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES :

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

VOIRIE :

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Secteurs Nm, Ne, Neg, Nh, Nhg, Nd et Np

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Secteurs N et NI

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.

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.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- 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.
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement est obligatoire dans le respect de la réglementation en vigueur. Il doit être adapté à la nature géologique et au relief. 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.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Dans les secteurs affectés par un risque de glissement de terrain :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire et situé en dehors de la zone de glissement, sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni en provoquer de nouveaux.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré dans les périmètres de protection et dans les périmètres de visibilité des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

En Nh, pour toute construction nécessitant un assainissement et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, le minimum de surface est fixé à 2 000 m².

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

Pour les zones N, Nd et Nm, NI :

Le retrait minimum est de 10m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Pour les autres zones :

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions autorisées s'implanteront soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 5m est exigé.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions, reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Pour les zones N, Nd, Nm, NI :

Aucun point d'une construction ne doit se trouver à une distance inférieure à 5m des limites séparatives.

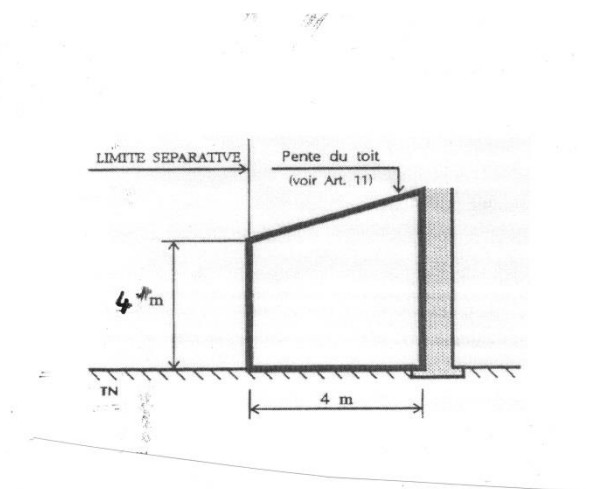
Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions, reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements collectifs, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 4m des limites séparatives (extérieur des margelles).

Pour les autres zones:

1) Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4m) 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 4m sans dépasser la hauteur existante.

La construction des bâtiments dont la hauteur sur ladite limite est supérieure à 4m est autorisée si une mitoyenneté existe déjà, ou si 2 constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimum de 4m est imposé.
- Concernant l'aménagement des piscines de plein air, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 4m de la limite séparative (extérieur des margelles).

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

Si un accord entre propriétaires est constaté par acte authentique, il sera possible de considérer les fonds concernés comme un seul tènement, sur lequel s'appliqueront les dispositions de l'article 8.

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

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

(se référer à la définition de la hauteur : sous-titre II du titre I).

Secteur Nm

Pour toute construction, la hauteur maximale est fixée à 9 m, sauf pour les constructions à usage d'annexe dont la hauteur est limitée à 3,50m.

Secteurs N, NI, Ne, Negn Nh, Nhg, Nd et Np

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50m. pour les constructions à usage d'annexe
- 9m pour les constructions à usage d'habitation
- 9m pour les autres constructions

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

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au document spécial en fin de règlement, concernant cette question.

Article N 12 – Stationnement

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type individuel, 2 places de stationnement sur la propriété.
- Pour les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les espaces figurés au plan par le graphisme $\Delta\Delta\Delta$ correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun.

Se référer aux fiches conseils annexées au PLU.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Pour les zones Nh et Nhg le COS est de 0,3

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du sol pour les autres zones

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

A/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

B/ Enduits et couleurs

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les tons bruns, marron, noir, bleu, jaune, vert, etc... sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le département, sont interdits.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant être en harmonie avec le site environnant.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés, disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

C/ Mouvements de sol et talus

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

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel sans pouvoir excéder 1 m. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

D/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement.

Leur hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

Lorsque le long d'une voie publique, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1 m.

Elles sont constituées d'un grillage sans support, visible, doublé d'une haie d'essences locales (avec au maximum 1/3 de persistants). Ces haies privilégieront les essences de type : charme, eleagnus, laurier-thym, lilas, forsythia, noisetier, cornouiller, églantier (cf fiche technique en annexe).

Dans le cas où l'environnement le justifie, elles peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit
- soit d'un muret enduit surmonté d'une grille à barraudage vertical

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds.

E/ Intégration dans l'environnement

Pour permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est demandé au pétitionnaire de fournir des photographies du terrain et de son environnement notamment des constructions voisines ainsi que, lorsque c'est possible, des vues éloignées prises au sol.

2- Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

3- Prescriptions applicables aux constructions de conception traditionnelle

A/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente doit être comprise entre 28 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ⁽¹⁾. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

En cas de restauration et extension limitée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

B/ Débords

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur-pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

C/ Type de couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle rouge. Elles doivent de préférence être en terre cuite. Des matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel et de vieillissement que les tuiles en terre cuite traditionnelles sont autorisés.

D/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

Les châssis de toitures sont limités en nombre et en taille et soumis à autorisation.

E/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Seuls sont autorisés, les loggias, les galeries couvertes et les balcons.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

F/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

⁽¹⁾Sauf centres anciens

G/ Volets

La couleur blanche pure est interdite sur les volets.

H/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée.

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables dans la limite de 80 cm de côté.

I/ Couleurs des menuiseries

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

4 - Restauration des bâtiments anciens du début du siècle ou antérieurs

A/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural.

B/ Les murs :

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités à la chaux naturelle et sable de provenance locale et colorés dans la masse ou badigeonnés à la chaux.

C/ Les volets seront en bois plein sans écharpe ou persiennés. Ils seront peints.

D/ Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (sauf au RDC et dans les combles).

5 - Bâtiments agricoles et artisanaux

A/ Rappel des prescriptions générales

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

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

B/ Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 28 % et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf pour les bâtiments implantés dans les zones U1 et Uai, pour lesquels les toitures terrasses sont autorisées et il n'est pas fixé de minimum de pente pour les toitures.

En zones A et N, le minimum de pente pour les toitures des bâtiments agricoles est fixé à 20 %.

C/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elle doit être dans les tonalités foncées (brun, vert foncé, gris foncé etc...).

6- Antennes

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade.

7- Aires d'apport volontaire des ordures recyclables

Elles devront être traitées de façon à permettre un entretien aisé : sol revêtu.