



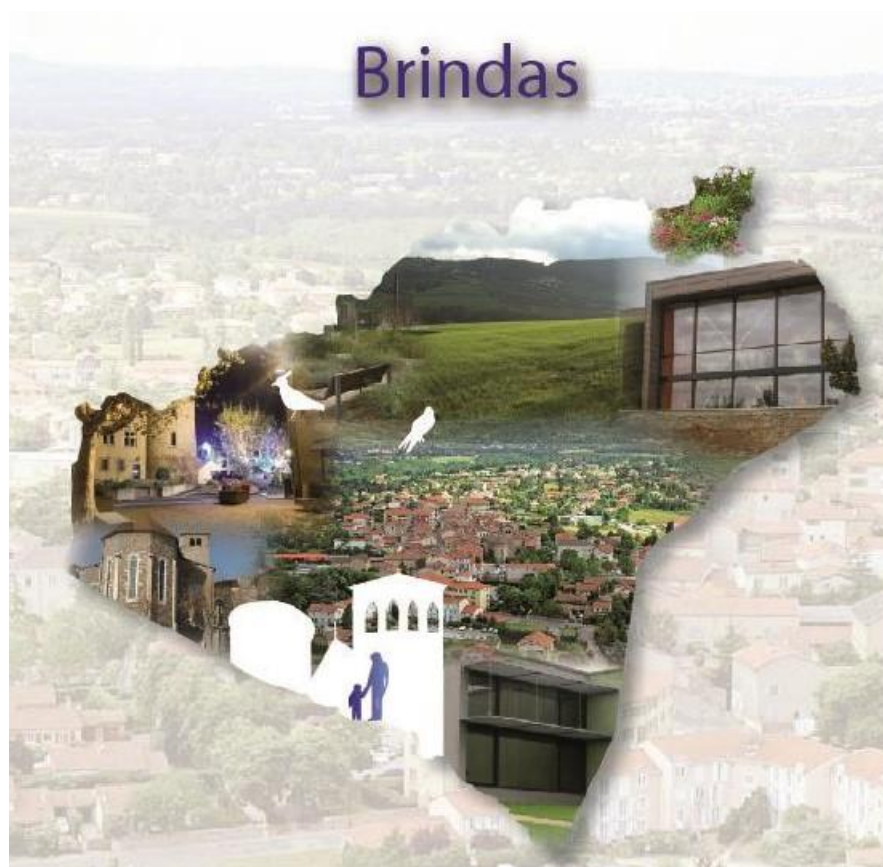
Mars 2025

Modification n°4 du PLU

Notification

BRINDAS (01)

Plan Local d'Urbanisme
Le règlement



PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	27 janvier 2014
Modification N°1 approuvée le	6 juillet 2015
Modification N°2 approuvée le	27 juin 2016
Modification simplifiée N°1 approuvée le	3 avril 2017
Modification N°3 approuvée le	20 décembre 2021

MODE DE LECTURE DU DOCUMENT POUR LA MODIFICATION N°1

~~En rouge barré~~ sont noté les textes du règlement actuel qu'il est proposé de supprimer

En rouge gras sont notés les textes qu'il est proposé d'ajouter

Sommaire

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
Article 1 - Champ d'application territoriale	4
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols	4
Article 3 - Division du territoire en zones.....	5
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique	6
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles	6
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	7
Article 7 – Risques liés à la canalisation de gaz:	7
Article 8 – Droit de préemption urbain.....	7
Article 9 – Risques technologiques et nuisances	8
Article 10 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme	8
Article 11 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes	15
Article 12 - Définitions.....	15
Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits	23
Article 14- Autres règlementations à prendre en compte	24
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	26
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	32
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	37
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud	42
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	48
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug	53
Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up	58
Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	63
Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv	67
Chapitre 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux	71
Chapitre 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz.....	76
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	83
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....	84
Chapitre2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi.....	91
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	96
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	96
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	101
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	101
TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11 commun à l'ensemble des zones)	106

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Brindas**.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrages, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du préfet qui consulte le directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines (Zones U) Article R*123-5 du code de l'urbanisme

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

Zones à urbaniser (Zones AU) Article R*123-6 du code de l'urbanisme

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

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

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

Zones agricoles (Zones A) Article R*123-7 du code de l'urbanisme

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

Zones naturelles et forestières (Zones N) Article R*123-8 du code de l'urbanisme

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones inondables
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 16 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par les inondations.

Un plan de prévention des risques d'inondation a été mis en place.

Le PPRI met en place trois types de zones qui sont reportées sur le plan de zonage. A chaque zone correspondent des interdictions et des prescriptions en matière de construction, qui sont reportées ci-après :

- La zone rouge fortement exposée au risque ou à préserver strictement,
- La zone rouge « extension » faiblement exposée au risque mais située dans le champ d'expansion des crues à préserver avec présence du bâti existant,
- La zone bleue faiblement exposée au risque et située dans une zone urbanisée,

Dans les zones inondables identifiées au document graphique du PLU, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondation.

Article 7 – Risques liés à la canalisation de gaz:

La commune de BRINDAS est traversée par des canalisations de gaz qui imposent certaines protections. Les espaces potentiellement exposés au risque figurent dans le document graphique.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majorant retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite.

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

Article 8 – Droit de préemption urbain :

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

Article 9 – Risques technologiques et nuisances :

Classement sonore des infrastructures terrestres

L'arrêté préfectoral n°2009-336 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe plusieurs infrastructures sur le territoire communal

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 à R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 à R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.

Les voies concernées et leur classement sont annexés au PLU.

Article 10 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123-1-5§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 écologique à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

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

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

Pour les haies et les boisements repérés sur le document graphique :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires, ou à la suite de phénomènes naturels.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L123-1.5§7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5§7, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

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

- une strate **herbacée**,
- une strate **arbustive** comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate **arborescente** comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».

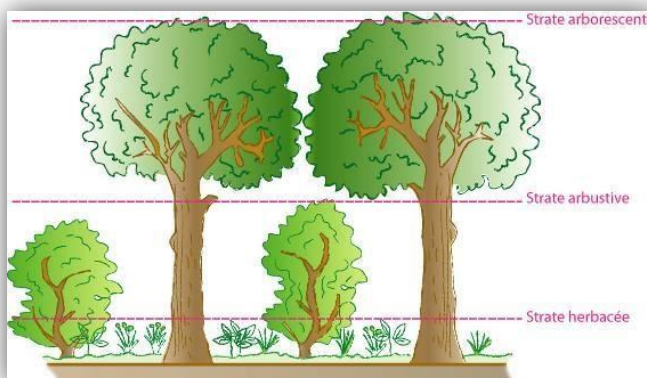
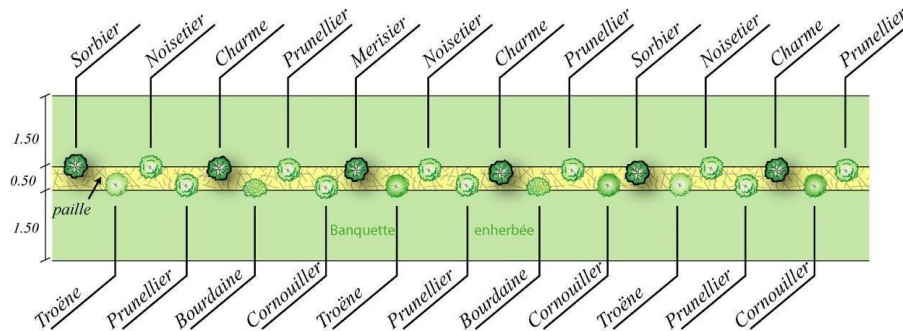


Schéma de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)

Pour les corridors écologiques :

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

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

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

Pour les éléments bâtis de patrimoine

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

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

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

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

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

Il s'agit d'ensembles bâtis : des fermes typiques, des « maisons de caractère », des hameaux anciens ou encore des éléments d'architecture présentant un intérêt esthétique ou historique.

1 - Au lieudit « Les Hoteaux », ensemble bâti du domaine des Hoteaux.

Parcelle n° BB 4.

2 - Au lieudit « Les Hoteaux », ancienne ferme.

Parcelle n°BB 5.



3 - Au lieudit « Le Bouleau », ancienne ferme en bordure de la RD 50 (Route du Bouleau).

Parcelles n°BE 133, 223, 225.

4 - Au lieudit « Le Bouleau », ancienne ferme en bordure de la RD 75 (Voie Antique).

5 - Château de MONTPLAISIR



Allée et porte du château. L'alignement est inscrit en Espace Boisé Classé.

6 - Chemin des Andr s, ancienne ferme XVI  me siècle.
Parcelle n  AT 111.



7 - Carrefour Chemin des Andr s et Chemin du Devay, bâtiment d'angle. Parcelle n  AT 28.



8 - Chemin rural du Grand Puits, ancienne ferme. Parcelle n  AX 4.



9 - Ensemble formé par deux maisons de caractères et leur parc, de part et d'autre du Chemin de La Blondine. Parcelles n° AN 30 et AX 7.



10 - MAISON FORTE DE LA PILLARDIERE. Parcelle n° AO 144.

11 - MAISON de caractère avec pigeonnier attenant et parc, angle Chemin des Garennes et Rue de La Pillardière. Parcelle n° AI 1.

12 - Ensemble bâti des Broussatières, angle Chemin du Colombier et Route des Broussatières, propriété avec parc. Parcelle n° AE 85.

13 - Ensemble bâti en bordure du Chemin de La Grande Pierre. Parcelles n° BT 23, 24, 25, 26.

14 - Maison dans parc située en bordure de la Route de La Joanna. Parcelle n° BT 15.

15 - Ancien hameau agricole à l'extrémité de la Route du Cherest.



16 - Ensemble bâti composé d'anciens bâtiments agricoles, en bordure du Chemin du Milon.

La grange est aussi référencée au titre du L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, en tant que patrimoine agricole d'intérêt patrimonial. Parcelles n° BM 17 et 18.



17 – Le Bouleau – Parcelle n°30 – Section BK – Corps de ferme également référencé au titre du L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, en tant que patrimoine agricole d'intérêt patrimonial.



18 – Ancienne douve menant au domaine des Hôteaux, fossé courbé accompagné d'une haie bocagère entre les parcelles n° BA 4 et BA 7.

Ancienne loges agricoles

Témoins du passé agricole, ce bâti généralement de dimensions modestes et aux formes caractéristiques (compact, étiré en hauteur sur deux ou trois niveaux) est implanté au milieu d'espaces agricoles.

Plusieurs loges sont dispersées sur le territoire communal. Généralement implantées en zone non constructible, en cas de restauration elles méritent une attention particulière afin de leur conserver leur forme originelle.

19 et 20 – « Aux Roulattes ». Parcelles n° BR 13 et BR 22.



21 – « Au Chazottier ». Parcelle n° AB 57.

22 – « En Piberat ». Parcelle n° BV 37.



23 – « En Pinay ». Parcelle n° AA 46.

24 – « Les Pinots ». Parcelle n° BX 5.

25 – « Les Grandes terres ». Parcelle n° AA 37.

Article 11 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

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

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

Article 12 - Définitions

Affouillement – exhaussement des sols

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

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, physiquement indépendantes de la construction principale, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc ...

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 (ou affectée à l'usage du public) 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 L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

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

Bâtiment à structure légère

Au sens du PLU sont considérés comme bâtiment à structure légère, toutes les constructions à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, préfabriqués, entrepôts, hangars agricoles...), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

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, bureau, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

Dans le PLU de Brindas, les activités de services (médecin, services à la personne, activités médicales, ou para médicale...) sont considérées comme ayant une destination de bureau.

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) : article R420-1 du code de l'urbanisme)°

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

Pour le PLU les limitations d'emprise au sol introduites par le CES à l'article 9 ne concernent pas les piscines.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) article R123-10 du code de l'urbanisme

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

Construction nouvelle

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle

Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

Il s'agit de constructions publiques (à vocation scolaire, sociale, sanitaire, culturelle, ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Défrichement

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

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

Emplacement Réservé :

Article L 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme :

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 est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve.

Espaces boisés classés

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact,

ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article [L. 421-4](#), sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article [L. 222-1 du code forestier](#) ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article [L. 222-6](#) du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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).

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 (surface minimale d'installation) 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 :

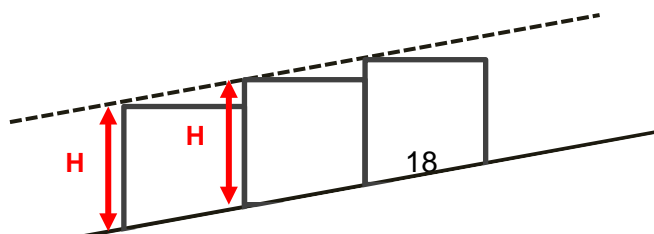
- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

Habitations légères de loisirs

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

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction au point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature...). Elle est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.



Impasse

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

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.

Modénature

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumis 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...

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.

Servitude au titre de l'article L123-2

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

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme

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

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédées 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 précédées 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 1,60 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. »

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 (trottoirs compris). 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.

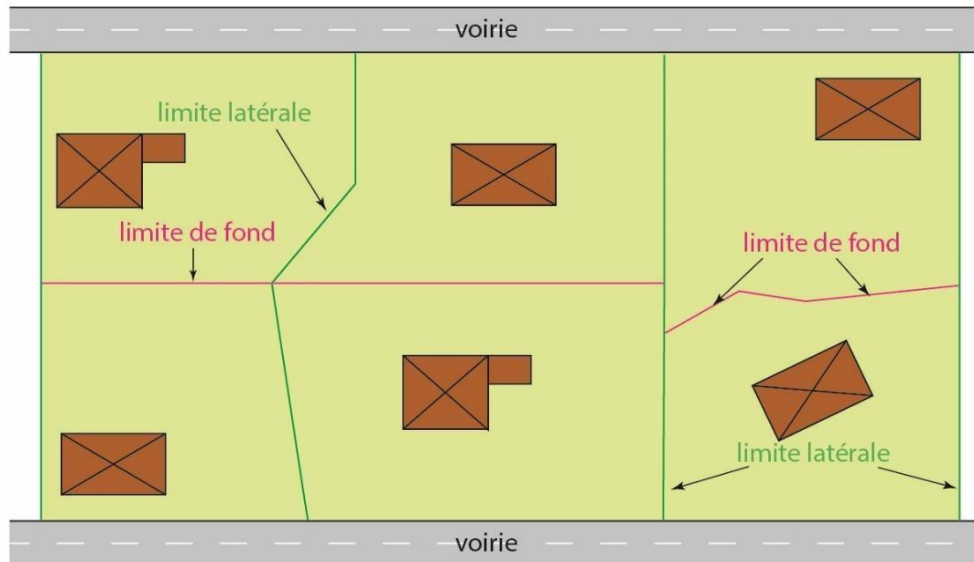
ZAC

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

Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits

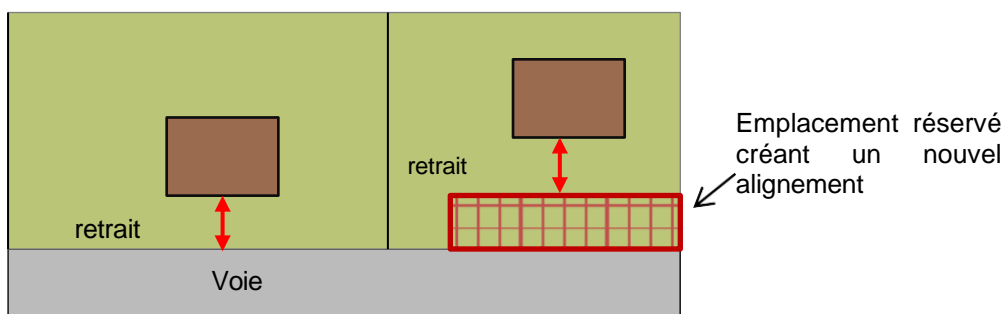
Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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



Article 14- Autres réglementations à prendre en compte

Il est rappelé que les autres réglementations en vigueur doivent aussi être prises en compte notamment

- le code civil
- le code de l'environnement
- le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental en vigueur
- les prescriptions du règlement d'assainissement collectif et du règlement d'assainissement non collectif du SIAHVV (Tel 04 37 22 69 20)

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel
- Le secteur Ub : correspond aux espaces de centralité élargie
- Le secteur Uc correspond à la première couronne pavillonnaire
- Le secteur Ud correspond à la seconde couronne pavillonnaire
- Le secteur Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés.
- Le secteur Ug : correspond aux secteurs urbanisés qui ne sont pas amenés à se développer
- Le secteur Up : correspond aux secteurs d'intérêt patrimonial
- Le secteur Ui : correspond à la zone d'activités économiques
- Le secteur Uv destiné à l'accueil des gens du voyage
- Le secteur Ux correspond à l'aérodrome
- Le secteur Uz correspondant à la ZAC des Verchères.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au bourg traditionnel, elle comporte un secteur Uah correspondant à l'ancien faubourg de Pont Chabrol.

La zone Ua comporte des secteurs « d'alignements d'activités » dans lesquels les rez-de -chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôts
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua2.
- D'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2
- D'hébergement hôtelier

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- Les carrières.

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

Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage de commerce sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool house ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre, dans tout programme collectif de plus de 400 m2 de surface de plancher de logements créés, 45% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 45% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

- En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m² tous les 200 m² ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dispositions particulières à la zone Uah :

- En présence du réseau collectif d'assainissement :

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 que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de -chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées au-delà de la bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie. Dans ce cas, les implantations seront en continuité de l'existant et limitées à une hauteur maximale de 8m.
- Les annexes aux habitations et les piscines ne sont pas concernées par ces dispositions et devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement de la voie.

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

Pour les constructions édifiées dans une bande de 20 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant aux voies (ordre continu)
- Soit sur une seule limite séparative aboutissant aux voies. En cas de retrait par rapport à l'autre limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 4m ($D = H/2 \geq 4m$).

Pour les constructions édifiées au-delà d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement, de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants implantés en limite, et dépassant la hauteur de 4m : la hauteur sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite du bâtiment avant travaux.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

1- Dans la zone Ua

Dans la bande d'implantation de 20m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 13 m pour les constructions avec une toiture à pentes
- 11m pour les constructions avec une toiture terrasse

Au-delà de la bande de 20m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

2- Dans la zone Uah

Dans la bande d'implantation de 20m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11 m.

Au-delà de la bande de 20m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur des constructions ne pourra excéder 8 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

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

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m² de surface de plancher créée, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence, traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux espaces de centralité autour du bourg ancien traditionnel.

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier
 - D'entrepôts
 - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article ub2.
 - D'activité industrielle
 - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article ub 2
 - D'hébergement hôtelier.
- 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- Les carrières.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage de commerce sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 400 m2 de surface de plancher de logements créés, 45% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L302-5 du code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 45% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m² tous les 200 m² ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction.

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Il est imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions. Cette distance est mesurée en tout point des constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes ni aux piscines

Article Ub 9 - Emprise au sol

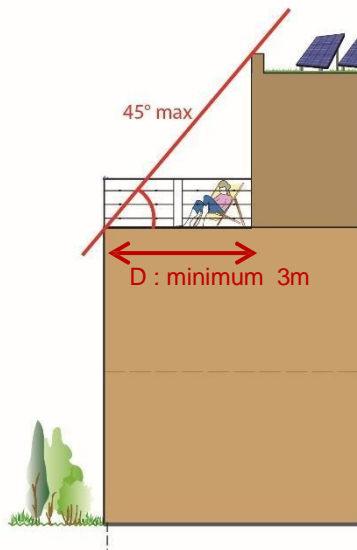
Le CES maximal est de 0.5

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 11 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.

De plus en cas de construction de deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra, sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtière à 4 m

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

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

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m² de surface de plancher créé, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Pour chaque opération d'aménagement et de construction, 40 % de la superficie du tènement de l'opération d'aménagement ou de construction devront être maintenus en espace perméable avec au moins 30% de surface de pleine terre.

De plus dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond à la première couronne à dominante pavillonnaire autour du centre située dans le bourg

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 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier
 - D'entrepôts
 - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article uc2.
 - D'activité industrielle
 - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article uc 2
 - Les commerces sauf ceux autorisés à l'article uc2
 - Les hébergements hôteliers
- 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- Les carrières.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de vente existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool house ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Article Uc 3- Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Les portails d'accès à battant doivent impérativement s'ouvrir sur le tènement privé et non sur le domaine public.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m² tous les 200 m² ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Il est imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions. Cette distance est mesurée en tout point des constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes ni aux piscines

Article Uc 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de : 0.3

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

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

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les activités artisanales et commerciales, il est exigé 1 place pour 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m² de surface de plancher créé, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

Pour les opérations de construction d'activités artisanales ou commerciales autorisées dans la zone, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Pour chaque opération d'aménagement et de construction, 45% de de la superficie du tènement de l'opération d'aménagement ou de construction devront être maintenus en espace perméable avec au moins 35% de pleine terre végétalisée.

De plus dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud correspond à la seconde couronne à dominante pavillonnaire autour du centre située dans le bourg

La zone Ud comporte :

- un secteur Udc autorisant les commerces sous conditions
- Un secteur Uda à la Pillardière

Article Ud -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ud et le secteur Uda

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier
 - D'entrepôts
 - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article ud2.
 - D'activité industrielle
 - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article ud 2.
 - Les commerces sauf ceux autorisés à l'article ud2.
 - Les hébergements hôteliers
- 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- Les carrières.

Dans la zone Udc

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'entrepôts
 - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article ud2.
 - D'activité industrielle
 - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article ud 2
 - Les commerces sauf ceux autorisés à l'article Ud2
 - Les hébergements hôteliers

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Dans la zone Ud et la zone Uda

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de vente existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

De plus la zone Uda de la Pillardière il est fait application de l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements créés, 35% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondi à l'entier supérieur) et ces lots (arrondi à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Dans la zone Udc

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de vente existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques..

Article Ud 3- Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Les portails d'accès à battant doivent impérativement s'ouvrir sur le tènement privé et non sur le domaine public.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence du réseau collectif d'assainissement :

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 que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction.

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Il est imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions. Cette distance est mesurée en tout point des constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes ni aux piscines

Article Ud 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de : 0.2

Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ud 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

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

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les activités artisanales et commerciales, il est exigé 1 place pour 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m² de surface de plancher créée, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement. Pour les opérations de construction d'activités artisanales ou commerciales autorisées dans la zone, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Pour chaque opération d'aménagement et de construction, 55% de la superficie du tènement de l'opération d'aménagement ou de construction devront être maintenus en espace perméable avec au moins 40% de pleine terre végétalisée.

De plus dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés. Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond aux secteurs à dominante d'équipements d'intérêt collectif, elle comprend un secteur Ueh pouvant accueillir des hébergements hôteliers.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans la zone Ue

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

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

3 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article ue 2.
- Industriel,
- Artisanal,
- Commercial,
- De bureau,
- D'habitations et les annexes aux habitations sauf celles autorisées à l'article ue2
- D'hébergement hôtelier

4- Les campings

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- Les carrières.

Dans la zone Ueh

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

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

3 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article ue 2.
- Industriel,
- Artisanal,
- Commercial,
- De bureau,
- D'habitations et les annexes aux habitations sauf celles autorisées à l'article Ue2

4- Les campings

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- Les carrières.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les habitations nécessaires aux équipements de la zone si elles sont intégrées dans le volume de la construction d'équipement.
- Les annexes aux habitations présentes dans la zone sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVV doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4m. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.

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

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

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

La zone Ug correspond aux ensembles de bâtis existants qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Article Ug -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions nouvelles à usage :
 - agricole ou forestier
 - D'entrepôts
 - Artisanal
 - De commerce
 - De bureau
 - D'activité industrielle
 - Les hébergements hôteliers
 - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article ug2.
 - D'habitation sauf celles autorisées à l'article Ug2
- 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- Les carrières.

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

Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ug1.

Sont admis sous conditions :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU 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 70 m² :

- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 250 m² de surface de plancher totale après travaux (comprenant l'existant et l'extension).
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool house ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les changements de destination uniquement vers les destinations suivantes : habitat, bureau, équipement.
- Les piscines et les et pool houses associés aux habitations s'ils représentent un complément fonctionnel à l'habitation.

Article Ug 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.

Article Ug 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article Ug 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement, de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Non réglementé

Article Ug 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ug 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

Article Ug 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ug 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

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

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m² de surface de plancher créé, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

Pour les changements de destination autorisés dans la zone à destination de bureaux ou d'équipements, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article Ug 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

La zone Up correspond aux ensembles d'intérêt paysager et patrimonial inscrits dans l'enveloppe urbaine du bourg élargi.

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier
 - D'entrepôts
 - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article up2.
 - D'activité industrielle
 - Les bâtiments à usage d'activités artisanales,
 - Les commerces
 - Les hébergements hôteliers
- 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- Les carrières.

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

Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Up1.

Sont admises sous conditions :

- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les constructions nouvelles d'habitation, de bureaux ou d'équipements si elles sont situées dans les polygones indiqués sur le document graphique. Les annexes et les piscines peuvent être implantées hors polygone.

Article Up 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Article Up 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées dans les polygones identifiés au document graphique.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement, de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées dans les polygones identifiés au document graphique.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement, de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.
- Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Non réglementé

Article Up 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

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

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de bureaux ou d'équipements autorisées dans la zone, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m² de surface de plancher créée, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui correspond aux secteurs d'accueil économiques

Article Ui 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 ou forestier
 - Les piscines,
 - D'habitation,
 - D'annexes à l'habitation,
 - De stationnement privé non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article ui2,
 - De commerces sauf ceux autorisés à l'article ui2
 - D'hébergement hôtelier
- 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 soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - Les garages collectifs de caravanes
- 6- Les carrières.

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

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les constructions neuves et les travaux de constructions à usage de commerce (de type showroom) à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement ou autorisée dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 30% de la surface totale de la construction.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard de la nature des activités accueillies et dimensionné pour une collecte par semaine.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie. Le long des voies départementales, ce retrait est porté à 10m.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement, et devra être traitée dans un espace paysagé.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4m est imposé.

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

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage artisanal et industriel: une place pour 80 m² de surface de plancher,

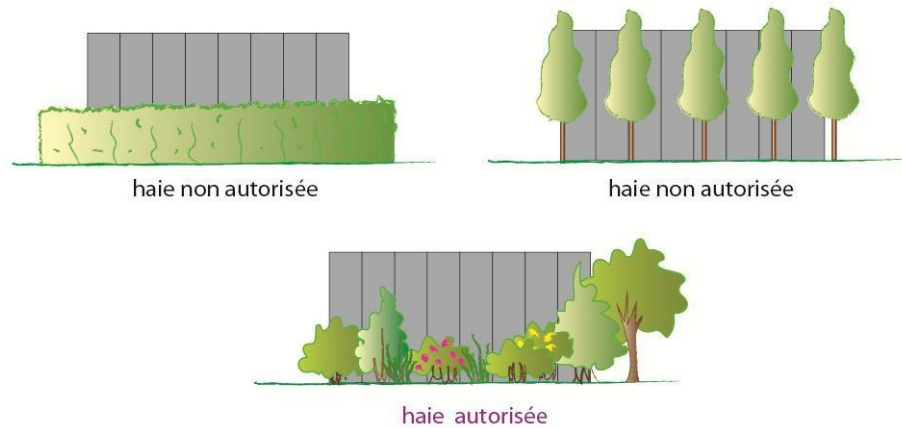
Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

Il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100m² de surface de plancher.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

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

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

La zone Uv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage

Article Uv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions, et utilisations non liées à l'aire d'accueil des gens du voyage, notamment :

- 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 ou forestier
 - D'entrepôt,
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
 - D'activité industrielle, artisanale, commerciale, ou de bureau,
 - D'hôtel,
 - D'habitations sauf celles autorisées à l'article uv2
 - D'annexes à l'habitation (y compris les piscines)
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4) 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
- 5) les stationnements non nécessaires à l'aire d'accueil
- 6- Les carrières.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'accueil des gens du voyage
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public ou destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage
- Les habitations si elles sont nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage

Article Uv 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.

Article Uv 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence du réseau collectif d'assainissement :

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 que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVV doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants accueillis sur la zone et dimensionné pour une collecte par semaine.

Article Uv 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage, ni dépôt, ni stationnement, et devra être traitée dans un espace paysagé.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

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

Non réglementé

Article Uv 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uv 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 7 m au point le plus haut (hors élément technique de toiture). En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est

supérieur à 10 m.

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

Article Uv 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uv 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article Uv 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux correspond à la zone de fonctionnement de l'aérodrome.

Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux activités de l'aérodrome, notamment :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 3 - Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier
 - D'entrepôt
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone.
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - Commercial,
 - D'hôtel,
 - De bureaux,
 - D'habitations,
 - D'annexes à l'habitation y compris les piscines
- 4- Les campings
- 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- Les carrières.

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

Sont admis sous conditions :

- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service aéronautique, à la sécurité de la circulation aérienne

Article Ux3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Dans tous les cas, la voie devra être plantée à hauteur de 5m2 tous les 200 m2 ou d'un arbre haute tige tous les 10 ml de voie.

Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

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

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – *Electricité, téléphone et réseaux câblés :*

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard de la nature des activités de la zone et dimensionné pour une collecte par semaine.

Article Ux 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

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

Non réglementé

Article Ux 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ux 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

Article Ux 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ux 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article Ux 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

La zone Uz correspond à la ZAC des Verchères soumise à une orientation d'aménagement

Article Uz -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier
 - D'entrepôts
 - De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uz.2
 - D'activité industrielle
 - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uz 2
 - Les hébergements hôteliers
- 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- Les carrières.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les constructions a usage de commerce sous réserve que la surface de vente n'excède pas 1000m² au total sur l'ensemble de la zone UZ.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les constructions nouvelles seront autorisées suivant le respect des orientations d'aménagement définies sur le secteur.

Article Uz 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

~~Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.~~

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Article Uz 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article Uz 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Les constructions et les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limites dans un ordre continu (d'une limite à l'autre) ou semi-continu (sur une limite séparative)
- soit avec un retrait minimal de 2 m

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Non réglementé

Article Uz 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de 0.5

Article Uz 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 14 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

Article Uz 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

11.1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

11.1.1 / Aspect

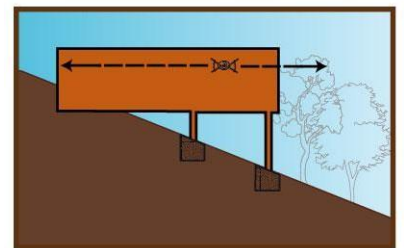
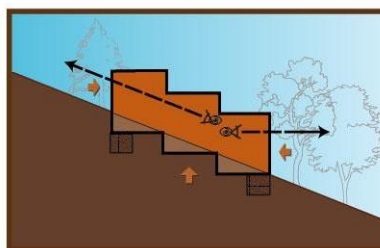
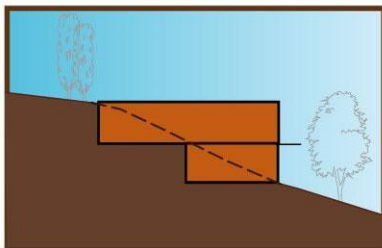
Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas, style Louisiane, chaumières...)

Les mouvements de sols de type enrochements, susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure ou égale à 8%, la construction devra s'intégrer à la pente du terrain et non l'inverse :

- par encastrement dans le terrain,
- en accompagnement de la pente.
- en utilisant les pilotis



Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont limités à une hauteur de 0.50 m nivelés en pente douce.

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière »

11.1.2 / Stockages

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis la voie publique

11.2 Aspect général

11.2.1 - Façades

Pour les constructions à usage d'habitation, il pourra être demandé pour les façades de plus de 15 m de long une rupture verticale (retrait, couleur, volume, hauteur...).

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

Les couleurs suivantes sont interdites en façades : bleu, violet, rose vif.

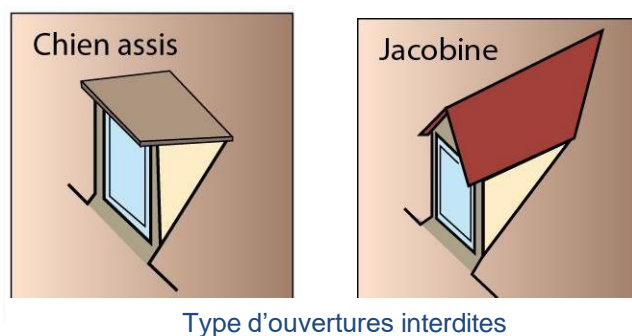
11.2.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures à pentes doivent avoir 2, 3, ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente ne peut excéder 35%, avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures avec tuiles, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de coloration conforme à la palette déposée en mairie et d'aspect terre cuite.

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



Pour les annexes aux habitations inférieures à 20m² d'emprise au sol, les toitures à un pan par volume sont admises.

Pour les constructions agricoles ou d'activités économiques, la pente maximale des toitures est de 35%.

11.3 – Clôtures

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

Les clôtures seront constituées :

- D'un muret surmonté d'une clôture à claire voie
- D'un mur en maçonnerie assorti à la construction,
- D'une serrurerie avec ou sans muret

Les matériaux préfabriqués d'imitation sont proscrits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80m

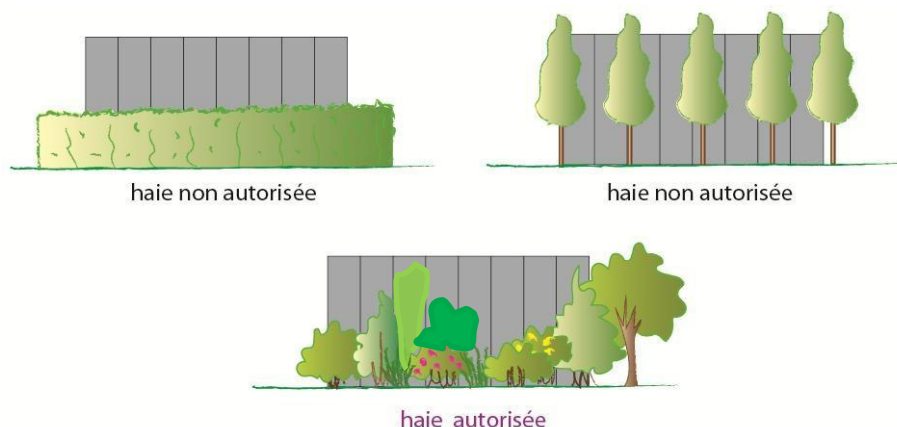
Les clôtures feront l'objet d'un projet architectural en harmonie avec la construction. Leur traitement fera l'objet d'une note descriptive. Les dessins seront propices à la valorisation des murs d'enclos existants constituant un patrimoine bâti. Des discontinuités seront assurées pour préserver des vues sur les cœurs d'ilot.

11.4- Les annexes

L'aspect général des annexes doit respecter une harmonie avec la construction principale.

Des haies ou des éléments architecturaux sont imposées pour masquer les aires de stockage des containers de déchets.

Les espaces de stockage des activités économiques devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



11.5- Les équipements

Les citernes doivent être enterrées.

Les transformateurs électriques doivent être implantés sur le tènement de l'opération et intégrés dans les constructions quand ils sont en bordure de voie.

Les panneaux solaires sur les toitures à pentes doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux et être posés parallèlement au faitage.

Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis le domaine public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50m. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les constructions ou les clôtures.

11.6- Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme

Pour les constructions :

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

Les murs constitués de moellons de pierres seront enduits.

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien. Les proportions et modénatures seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur.

Les baies sont autorisées en RDC.

Le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de ceux-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux et aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques, techniques, culturelles, historiques ou écologiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Pour juger de l'impact des travaux, toutes demande d'autorisation visant à modifier l'aspect extérieur sera soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Pour les éléments végétalisés des jardins et parcs :

Les constructions, extensions, aménagements de voiries, doivent être conçus pour valoriser ces ensembles paysagers.

Article Uz 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, **ou dans son environnement immédiat.**

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. ~~Une place au moins par logement doit être couverte.~~

~~De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.~~

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, **exception faite pour des logements adaptés PMR destinés à être attribués à des personnes âgées pour lesquels il n'est exigé que 0,7 place de stationnement par logement.**

Pour les logements de type studio, T1, T2 ou T3 concernés par un dispositif d'accession sociale à la propriété, il est exigé une seule place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher. Pour les commerces de 301 m² à 1000 m², 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, au-delà de 500 m² de surface de plancher des parkings souterrains sont exigés.

Les places de stationnement réalisées au titre des constructions à usage de commerce et activités de service peuvent faire l'objet d'un foisonnement, sans que celui-ci ne permette toutefois de réduire le nombre de places exigées au titre de cette destination ou de l'une des destinations ou sous-destinations de construction autorisées sur la zone Uz.

Ledit foisonnement peut être mis en œuvre en cas de programmes mixtes de construction mais également au profit de catégories d'usagers ne résidant pas dans les constructions à édifier sur le terrain d'assiette de la construction ou plus généralement à l'intérieur de la zone Uz (visiteurs, résidents de quartiers périphériques etc.). Les plages horaires d'occupation déterminées pour chaque catégorie d'usagers ne doivent pas porter atteinte à la capacité des commerces et services à répondre aux besoins de stationnement de leur clientèle.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m² d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30% par opération.**

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article Uz 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa correspond aux secteurs à urbaniser multifonctionnels à dominante d'habitat

Les zones AUa sont réparties de la façon suivante :

- **Zones 1AUa du Guillermy et 1AUac du Bourg**
- **Zones 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2**
- **Zone 3AUa Les Places**
- **Zone 4AUa Les Varennes**
- **Zone 5AUa Quinsonnières- Brochaillon**
- **Zone 6AUa : Les Herminières**

Article AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones 1AUa du Guillermy, 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, 3AUa Les Places, 4AUa Les Varennes, 5AUa Quinsonnières- Brochaillon, 6AUa : Les Herminières, sont interdits :

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôts
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article aua2.
- D'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article aua 2
- Les commerces
- Les hébergements hôteliers

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- Les carrières.

Dans la zone 1AUac Le Bourg sont interdits :

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier
- D'entrepôts
- De stationnement collectif privé non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article aua2.
- D'activité industrielle

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article aua 2.
- D'hébergement hôtelier

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

1 – Conditions d'urbanisation :

Les zones 1AUa du Guillermy et 1AUac et du bourg, s'urbaniseront à l'occasion d'un permis d'aménager portant sur l'ensemble de la zone 1AUa ou 1AUac considérée.

Les autres zones s'urbaniseront une fois le réseau public de collecte des eaux pluviales réalisé au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux dans la zone.

Les zones AUa s'urbaniseront dans l'ordre de programmation suivant :

- Les zones 2AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 1AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.
- Les zones 3AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 2AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.
- Les zones 4AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 3AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.
- Les zones 5AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 4AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.
- Les zones 6AUa pourront s'urbaniser quand 90% de la surface des zones 5AUa sera couverte par des permis de construire délivrés.

2 - Occupations admises sous conditions :

Dans les zones 1AUa du Guillermy, 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, 3AUa Les Places, 4AUa Les Varennes, 5AUa Quinsonnières- Brochaillon, 6AUa : Les Hermières,

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1. Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines ne sont pas intégrées à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Dans la zone 1AUac Le Bourg

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1. Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage de commerce et les extensions des commerces existants sous réserve que la surface de vente n'excède pas 1000 m² pour l'ensemble de la zone 1AUac du bourg.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes (les piscines et pool houses ne sont pas intégrés à la notion d'annexes à l'habitation).
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

3 – Mixité sociale

Les zones 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, la zone 5AUa Quinsonnières- Brochaillon et la zone 6AUa Les Hermières sont soumises dans leur intégralité à l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements créés, 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondi à l'entier supérieur) et ces lots (arrondi à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Les zones 1AUa du Guillermy et 1AUac du Bourg, la zone 3AUa Les Places et la zone 4AUa Les Varennes sont soumises dans leur intégralité à l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements créés, 45% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 45% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Article AUa 3- Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé, sauf si le tènement est déjà desservi à la date d'approbation du PLU par 2 ou plusieurs accès carrossables.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

De plus :

En cas de division parcellaire, il est exigé un accès unique d'une largeur minimale de 4 m, pour l'ensemble des constructions intégrant les constructions existantes et les nouvelles constructions :

- Situées sur un même tènement,
- Situées sur les tènements issus de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation de la présente modification, est prise en situation de référence.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Pour toute opération jusqu'à 3 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera sur au moins un côté de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Pour toute opération, à partir de 4 habitations desservis, la chaussée aura une largeur minimale de 4 m et présentera des deux côtés de la voie un parcours piétonnier d'une largeur minimale de 1.40m dégagée de tout obstacle.

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

De plus il est recommandé : de prévoir pour les opérations à partir de 3 lots, une zone de regroupement des containers des déchets, en vue du ramassage. Cette aire doit être facilement accessible depuis la voie publique et répondre aux spécifications de l'opérateur en charge de la collecte des déchets.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans les zones 1AUa du Guillermy et 1AUa c du Bourg

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

Dans les zones 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, la zone 3AUa Les Places, la zone 4AUa Les Varennes, la zone 5AUa Quinsonnières- Brochaillon, et la zone 6AUa Les Hermières,

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 5m des voies actuelles ou futures.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation, de constructions édifiées avec un autre retrait dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.
- Les annexes aux habitations et les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

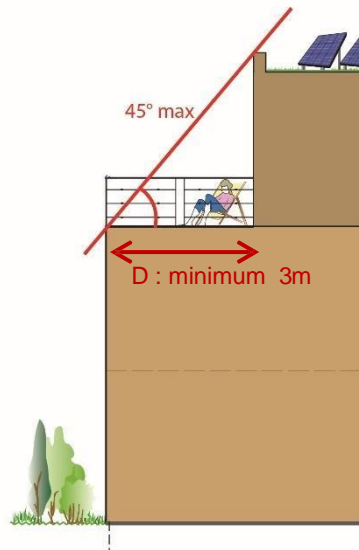
Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les zones 1AUa du Guillermy et 1AUac du Bourg et dans la zone 3AUa Les Places

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 11 m.

En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.

De plus en cas de construction de deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra, sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

Dans les zones 2AUa des Balmes 1 et des Balmes 2, la zone 4AUa Les Varennes, la zone 5AUa Quinsonnières- Brochaillon, et la zone 6AUa Les Hermières,

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

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

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte. Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

De plus il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements.

En cas de suppression d'une ou plusieurs places de stationnement (liée à des aménagements de garages, des constructions de piscine par exemple...), celles-ci doivent être remplacées de manière équivalente.

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

Pour les bureaux il est exigé au minimum 1 place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les activités artisanales et commerciales, il est exigé 1 place pour 25m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements collectifs, à partir de 500 m² de surface de plancher créé, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison de deux emplacements par logement.

Pour les opérations de construction d'activités artisanales ou commerciales autorisées dans la zone, il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues. La surface de ces stationnements deux roues doit représenter au moins 25% de la surface dédiée au stationnement automobile.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte, voies piétonnières ou cyclables et autres que les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques..

Chapitre2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone AUi est une zone à urbaniser ouverte à la construction, destinée à l'extension de la zone d'activités des Andrés.

Article AUi 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 ou forestier
 - Les piscines,
 - D'habitation,
 - D'annexes à l'habitation,
 - De stationnement privé non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article au2,
 - De commerces sauf ceux autorisés à l'article au2
 - D'hébergement hôtelier
- 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 soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attractions ouverts au public
 - Les garages collectifs de caravanes
- 6) Les carrières.

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

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les constructions neuves et les travaux de constructions à usage de commerce (de type showroom) à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement ou autorisée dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 30% de la surface totale de la construction.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les constructions à partir de containers dans la mesure où l'intégration paysagère est assurée par des éléments architecturaux.

Article AUi 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

Aucun accès direct des constructions n'est autorisé sur la RD50, sur le chemin du devte. Un accès unique pour l'ensemble de la zone AUi est exigé.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard de la nature des activités accueillies et dimensionné pour une collecte par semaine.

Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie. Le long des voies départementales ce retrait est porté à 10m.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement et devra être traitée dans un espace paysagé.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone AUi.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone AUi, un retrait minimal de 4m est imposé.

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

Non réglementé

Article AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 16 m.
En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

Article AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUi 12 - Stationnement

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage artisanal et industriel: une place pour 80 m² de surface de plancher,

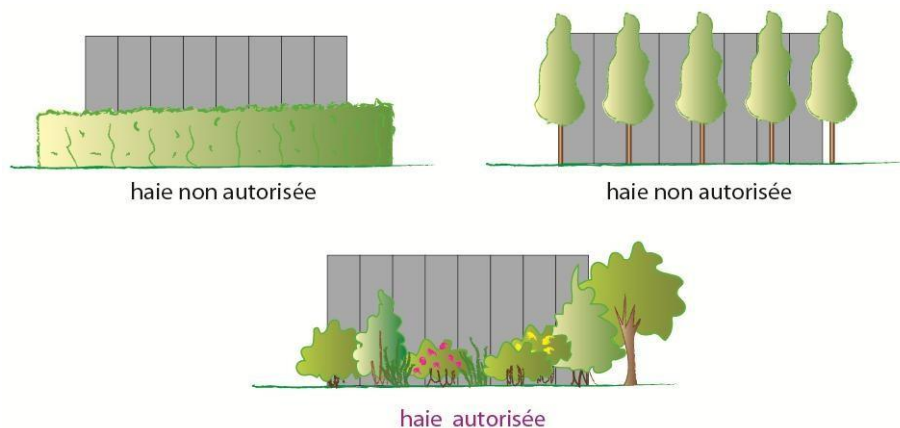
Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

Il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100m² de surface de plancher.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

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

Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations.

Article AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions pour le raccordement aux réseaux numériques.

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Elle comporte :

- Un secteur Ah mis en place au titre de l'article L123.1.5 §14 de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- Un secteur Ap inconstructible

La zone A est partiellement concernée par des risques d'inondation

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le risque d'inondation : se référer aux dispositions générales.

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

Rappel : la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Dans le secteur A, en dehors des corridors repérés par une trame de hachures vertes sur le document graphique sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir »)
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 160 m² de surface de plancher par exploitation,
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 160 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une surface minimale d'installation (SMI). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation

Dans les secteurs de corridors repérés par une trame de hachures vertes sur le document graphique

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.
- Les abris pour animaux nécessaires aux exploitations agricoles, à caractère démontable, parqués et ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 10m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m

Dans les secteurs Ah sont admis sous conditions :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, hors du volume bâti existant dans la limite de 160 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et d'être situées à moins de 15 m de l'habitation.
- Les piscines et pool houses liés aux habitations existantes s'ils sont situés à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

Dans la zone Ap sont admis sous conditions :

- les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

En l'absence de réseau public d'eau potable, les bâtiments techniques agricoles peuvent disposer d'une alimentation en eau potable autre.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

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 que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVVY doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

En limite de zone A, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

A l'intérieur de la zone A, les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8 m
En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage agricole mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m

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

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

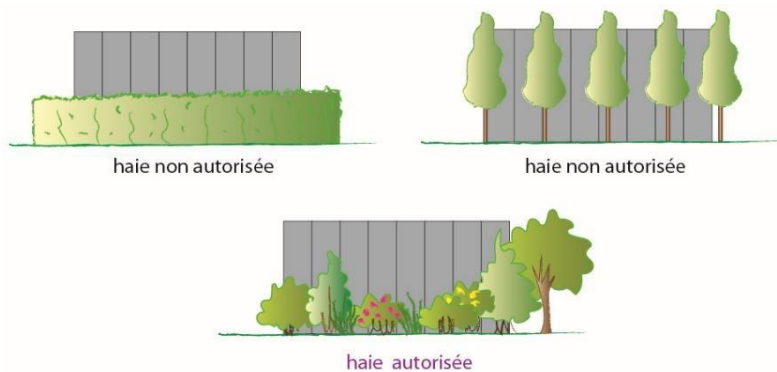
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

Pour les réhabilitations avec création de logements dans la zone Ah, il est exigé 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte.

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

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



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

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle comporte:

- Un secteur Np correspondant aux secteurs présentant une valeur patrimoniale
- Un secteur Nh de gestion de l'habitat.
- Un secteur NI de loisirs

La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Rappel la zone N est soumise aux risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

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

Rappel la zone est concernée par les zones de dangers liées à la canalisation de transport de gaz. Dans les secteurs concernés identifiés sur le document graphique des prescriptions particulières sont mises en place : se référer à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

1 Dans les secteurs N en dehors des corridors écologiques repérés par une trame de hachures vertes sur le document graphique

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

2 Dans les secteurs de corridors repérés par une trame de hachures vertes sur le document graphique

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.
- Les abris pour animaux nécessaires aux exploitations agricoles, à caractère démontable, parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 10m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m.

3 Dans les secteurs Np

Sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- Les piscines et pool house liés aux habitations existantes s'ils sont situés à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.
- Les changements de destination vers des équipements d'intérêt collectif.

4 Dans le secteur Nh

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, hors du volume bâti existant dans la limite de 160 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et d'être situées à moins de 15 m de l'habitation.
- Les piscines et pool houses liés aux habitations existantes s'ils sont situés à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

5 Dans le secteur NI

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

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

Les aménagements, installations liés à la pratique des loisirs

Les équipements publics liés aux aménagements de loisirs autorisés, dans la limite de 50m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone NI considérée.

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 lots desservis, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Un retrait du portail d'un minimum de 5 m est exigé au droit de l'accès.

VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux pluviales et des eaux de vidanges de piscines dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux définis par les prescriptions de la législation et de la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'assainissement non collectif du SIAHVV doivent également être respectées. Le rejet des eaux pluviales et de vidange de piscine vers l'installation d'assainissement non collectif est interdit. Les éléments techniques et de dimensionnement doivent être adaptés aux flux à traiter.

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter le zonage pluvial et sa notice figurant en annexe du PLU.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

4 – Déchets

Pour toute opération, doit être prévu sur le tènement de l'opération, un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0.40m

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- La hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4m est autorisée
- En cas d'aménagement ou de reconstruction ou d'extension de bâtiments dépassant la hauteur de 4m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 4m est exigé. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du bord extérieur de la plage.

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8 m
En présence de toitures terrasses, cette hauteur doit être minorée de 1,50m pour des constructions dont la largeur est inférieure à 10m et 2 mètres pour les constructions dont la largeur est supérieure à 10 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage, ne pourra excéder 4 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 - Stationnement

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

Pour les réhabilitations avec création de logement et pour les changements de destination il est exigé 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. Une place au moins par logement doit être couverte.

Ces places doivent être situées en dehors du retrait de l'accès.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11 commun à l'ensemble des zones)

11.1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

11.1.1 / Aspect

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

Lorsqu'un terrain est en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs:

Ni la hauteur de déblai, ni la hauteur de remblai ne doivent excéder:

- 1 mètre pour des terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour des terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garages et aux murs de soutènement

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,20m.

11.1.2 / Stockages

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis la voie publique

11.2 Aspect général

11.2.1 - Façades

Pour les constructions à usage d'habitation, les façades de plus de 15 m de long devront présenter une rupture verticale (retrait, couleur, volume, hauteur...).

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



Les façades bicolores sont autorisées sous réserve que la teinte « secondaire » n'excède pas 25% de la superficie totale des façades, qu'elle soit mise en œuvre pour mettre en évidence plusieurs volumes s'ils existent ou pour renforcer la lecture de la modénature des façades.

Le nuancier ci-dessous concerne les éléments de façades dits ponctuels : serrurerie, menuiserie.

ROUGE

3005

RAL 3005
NCS 7020-Y90R
Rouge vin

3007

RAL 3007
NCS 8010-Y30R
Rouge noir

3009

RAL 3009
NCS 5040-Y60R
Rouge oxyde

3011

RAL 3011
NCS 5040-Y90R
Rouge brun

4004

RAL 4004
NCS 6030-R10B
Violet bordeaux

BLEU

5007

RAL 5007
NCS 6020-R90B
Bleu brillant

5009

RAL 5009
NCS 4550-B
Bleu azur

5014

RAL 5014
NCS 4030-R90B
Bleu pigeon

5023

RAL 5023
NCS 6020-R90B
Bleu distant

VERT

6003

RAL 6003
NCS 7020-G90Y
Vert olive

6005

RAL 6005
NCS 7020-B90G
Vert mousse

6011

RAL 6011
NCS 6005-G10Y
Ver réséda

6013

RAL 6013
NCS 6005-G80Y
Vert jonc

6014

RAL 6014
NCS 8005-Y20R
Vert olive jaune

6020

RAL 6020
NCS 8010-B90G
Oxyde chromique

6021

RAL 6021
NCS 4020-G10Y
Vert pâle

6025

RAL 6025
NCS 5040-G40Y
Vert fougère

6028

RAL 6028
NCS 6030-B70G
Vert pin

GRIS

7000

RAL 7000
NCS 5500-N
Petit gris

7001

RAL 7001
NCS 4502-G
Gris argent

7002

RAL 7002
NCS 6005-Y50R
Gris olive

7003

RAL 7003
NCS 6005-G80Y
Gris mousse

7005

RAL 7005
NCS 5502-B
Gris souris

7016

RAL 7016
NCS 5502-B
Gris anthracite

7022

RAL 7022
NCS 3020-Y20R
Gris terre d'ombre

7030

RAL 7030
NCS 5005-G80Y
Gris pierre

7031

RAL 7031
NCS 6502-G
Gris bleu

7032

RAL 7032
NCS 3005-Y50R
Gris silex

7035

NCS 2502-Y
Gris lumière

7039

NCS 5502-B
Gris quartz

7040

NCS 4502-B
Gris fenêtre

BRUN

8004

RAL 8004
NCS 6010-Y50R
Brun cuivre

8007

RAL 8007
NCS 6030-Y70R
Brun chevreuil

8008

RAL 8008
NCS 6030-Y10R
Brun olive

8011

RAL 8011
NCS 7020-Y50R
Brun noyer

8012

RAL 8012
NCS 7020-Y70R
Brun rouge

8015

RAL 8015
NCS 7020-Y70R
Brun marron

8024

RAL 8024
NCS 6020-Y70R
Brun beige

8025

RAL 8025
NCS 6010-Y70R
Brun pâle

8028

RAL 8028
NCS 7020-Y70R
Brun terre

BLANC / NOIR

9002

RAL 9002
NCS 1502-Y
Blanc gris

9018

RAL 9018
NCS 2000-N
Blanc papirus

9017

RAL 9017
-
Noir graphite

11.2.2 - Toitures

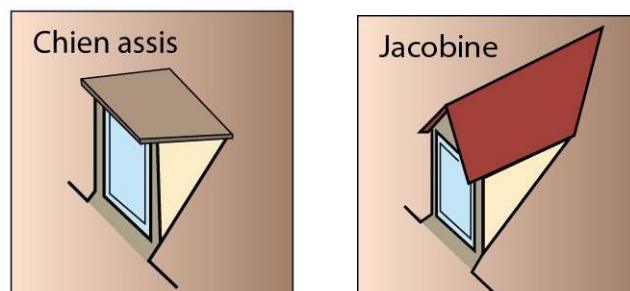
Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures à pentes doivent avoir 2, 3, ou 4 pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente ne peut excéder 40%, avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures avec tuiles, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de coloration conforme à la palette déposée en mairie et d'aspect terre cuite.

Des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont autorisés pour les constructions annexes, les vérandas, les constructions à usage d'activité économique, ... mais ne devront présenter aucune qualité de brillance.

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



Type d'ouvertures interdites

Pour les annexes aux habitations inférieures à 20m² d'emprise au sol, les toitures à un pan par volume sont admises.

Pour les constructions agricoles ou d'activités économiques, la pente maximale des toitures est de 35%.

11.3 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas uniquement des dispositifs qui permettent de se clore, ce sont aussi des éléments forgeant la qualité de l'espace public.

Sur l'ensemble de la commune, les balustres tournés, les bâches, les brises vues imitant les paillages, imitant le bois, imitant les haies végétales sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc.). La coloration de l'enduit doit être conforme à la palette déposée en mairie.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures édifiées en bordure de voies :

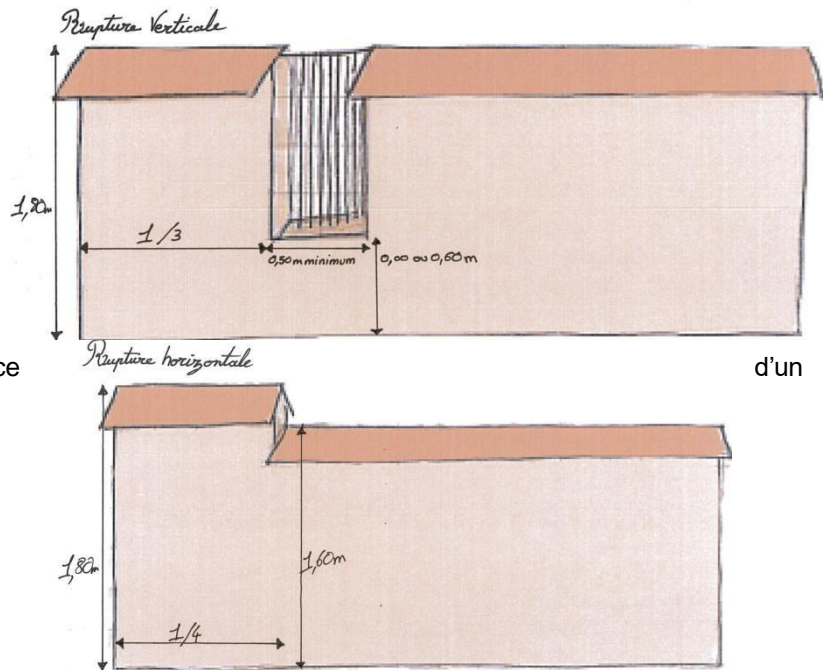
L'ensemble des hauteurs données est calculé à partir du niveau de la voie.

- Les haies sont panachées d'au moins 3 essences locales différentes avec au maximum 2/3 de persistants. Une liste non exhaustive d'essences locales est disponible dans la charte paysagère.
- Les grillages en treillis sont autorisés jusqu'à 1m80 de hauteur uniquement s'ils sont doublés d'une haie.
- Les clôtures à claire-voie sont autorisées jusqu'à 1m60 de hauteur
- Le dispositif muret surplombé d'une clôture à claire voie est autorisé s'il respecte une proportion 1/3 – 2/3 pour une hauteur maximale de 1m60.
- Le dispositif muret surplombé d'un grillage est autorisé s'il respecte une proportion 1/3 – 2/3 pour une hauteur maximale de 1m80.
- Les grilles barreaudées sont autorisées jusqu'à 2m de hauteur
- Le dispositif muret surplombé d'une grille barreaudée est autorisé avec un muret entre 0,60m et 1m20 de hauteur surplombé de la grille jusqu'à 2m maximum de hauteur totale.

- Les murs maçonnés pleins sont autorisés jusqu'à 1m60 de hauteur. Ils devront comporter une couvertine en tuiles creuses ou romanes de coloration conforme à la palette déposée en mairie et d'aspect terre cuite. Pour les clôtures se rapportant à une construction de style moderne avec une toiture plate, la couvertine pourra être plate en béton. Le long des voies départementales, la hauteur maximale du mur est portée à 2m.

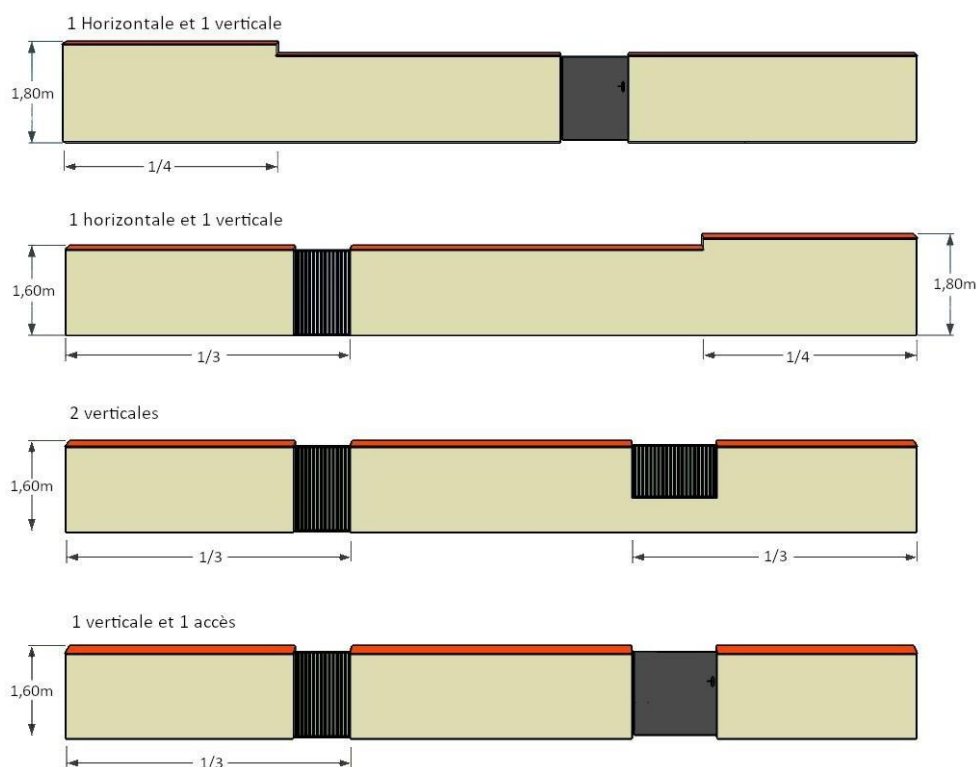
Pour les linéaires de murs maçonnés pleins entre 5 et 10m, il est imposé d'utiliser une couleur d'enduit différente de celle des voisins directs afin d'avoir une rupture visuelle et de réaliser :

- Soit une rupture verticale au 1/3 du linéaire. Cette rupture se matérialise par la création d'une ouverture d'au moins 0,75m de large sur l'intégralité de la hauteur du mur ou en conservant un muret de 0,60m de hauteur.
- Soit une rupture horizontale en portant la hauteur du mur à 1m80 sur 1/4 du linéaire.
- Soit une rupture d'accès avec la présence portail.



Pour les linéaires de murs maçonnés pleins compris entre 10 et 15m, il est imposé de réaliser 2 ruptures :

- Soit 2 ruptures verticales de largeurs différentes. Ces ruptures se matérialisent par la création d'une ouverture d'au moins 0,75m de large sur l'intégralité de la hauteur du mur ou en conservant un muret de 0,60m de hauteur.
- Soit 1 rupture horizontale et 1 rupture verticale.
- Soit 1 rupture verticale et 1 rupture d'accès.
- Soit 1 rupture horizontale et 1 rupture d'accès.



Pour les linéaires de murs maçonnés pleins de 15 à 30m, il est imposé de réaliser 1 rupture supplémentaire tous les 5m linéaire supplémentaire.

Pour les linéaires de murs maçonnés pleins de plus de 30m, le projet sera soumis à l'avis du CAUE du Rhône.

Les clôtures en murs pleins sont autorisées dans les sites anciens (avant 1950) en prolongement des murs existants s'ils sont réalisés à la même hauteur.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures édifiées en limite séparative :

L'ensemble des hauteurs données est calculé à partir du niveau du terrain naturel

L'ensemble des dispositions applicables aux clôtures édifiées en bordure de voies est autorisé en limites séparatives, l'obligation des ruptures ne s'applique pas pour les murs pleins maçonnés en limites séparatives.

Les murs maçonnés pleins, ont une hauteur maximale de 1,60m avec la possibilité de monter à 1,80m sur 1/4 de la longueur.

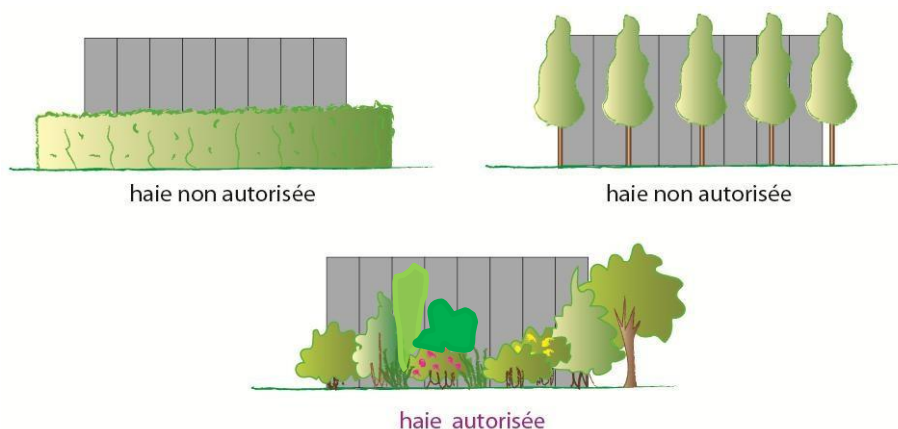
Les grillages jusqu'à 1m80 sont autorisés.

11.4- Les annexes

L'aspect général des annexes doit respecter une harmonie avec la construction principale.

Des haies ou des éléments architecturaux sont imposées pour masquer les aires de stockage des containers de déchets.

Les espaces de stockage des activités économiques devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



11.5- Les équipements

Les citernes doivent être enterrées.

Les transformateurs électriques doivent être implantés sur le tènement de l'opération et intégrés dans les constructions quand ils sont en bordure de voie.

Les panneaux solaires sur les toitures à pentes doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux et être posés parallèlement au faitage.

Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis le domaine public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50m. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

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

11.6- Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme

Pour les constructions :

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

Les murs constitués de moellons de pierres seront enduits.

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien. Les proportions et modénatures seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur.

Les baies sont autorisées en RDC.

Le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de ceux-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux et aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques, techniques, culturelles, historiques ou écologiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Pour juger de l'impact des travaux, toute demande d'autorisation visant à modifier l'aspect extérieur sera soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Pour les éléments végétalisés des jardins et parcs :

Les constructions, extensions, aménagements de voiries, doivent être conçus pour valoriser ces ensembles paysagers.