

DEPARTEMENT DU RHÔNE  
COMMUNE DE CHASSELAY

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement



**A**TELIER D' **U**RBANISME ET D' **A**RCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
04			



Titre 1 : Dispositions générales .....	7
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	8
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS .....	8
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX .....	9
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS .....	10
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER .....	11
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION.....	12
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	13
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	14
9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES .....	15
10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES .....	15
 Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines.....	16
ZONE UA.....	18
ZONE UB.....	27
ZONE UC.....	38
ZONE Ui .....	46
 Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	54
ZONE AUa.....	56
 Titre 3: Dispositions applicables aux zones agricoles .....	63
ZONE A .....	65
 Titre 3: Dispositions applicables aux zones naturelles.....	73
ZONE N .....	75
 Titre 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	82
 Titre 5: Définitions .....	90



Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant:

#### **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

#### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux



## Titre 1 : Dispositions générales

---

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

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CHASSELAY**.  
Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme.  
Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement\* de constructions existantes.

## **2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

---

### **LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements\* faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à R. 111-19](#) et [R. 111-28 à R. 111-30](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

### **AUTRE LEGISLATION**

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- L'arrêté préfectoral du 02/07/2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

### **PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R151-52 et R151-53 DU CU**

Le territoire de la commune de CHASSELAY est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L212-1 du code de l'urbanisme.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement



## **REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

---

#### **EDIFICATION DE CLOTURES**

Toute édification de clôture\* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du **XX**

#### **RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

#### **TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES**

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de CHASSELAY ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

#### **4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

---

##### **RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Une étude a été menée par le bureau d'études XXX. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU. Les points énoncés en rouge ci-dessous sont donnés à titre indicatif et sont des recommandations. Ils ne se réfèrent pas au code de l'urbanisme, ceux en noir s'appliquent à chaque demande d'autorisation.

##### **RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>

##### **RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

La commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses du fait de la présence d'une canalisation de transport de gaz qui traverse le territoire de Quincieux, comme voisine. L'arrêté du 5 mai 2017 identifie plusieurs zones de dangers :

- 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

##### **SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS**

La commune est soumise à l'arrêté préfectoral n°2009-3439 du 2 juillet 2009, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. La commune est concernée par les RD 306, 42, 16 ainsi que par la voie ferrée.

## 5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

---

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

### PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

### PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

#### Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants

#### Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du CU au document graphique sont à conserver.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

## **6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

---

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

### **MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies\* (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du CU), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du CU :

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du CU

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer

### **PROJET URBAIN**

#### Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique

#### Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

### **MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE**

#### Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. L'accord du changement de destination\* de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire.

## 7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

**Art. \*R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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

**Art. \*R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**Art. \*R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination\* et aménagements\* prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

**Art. \*R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

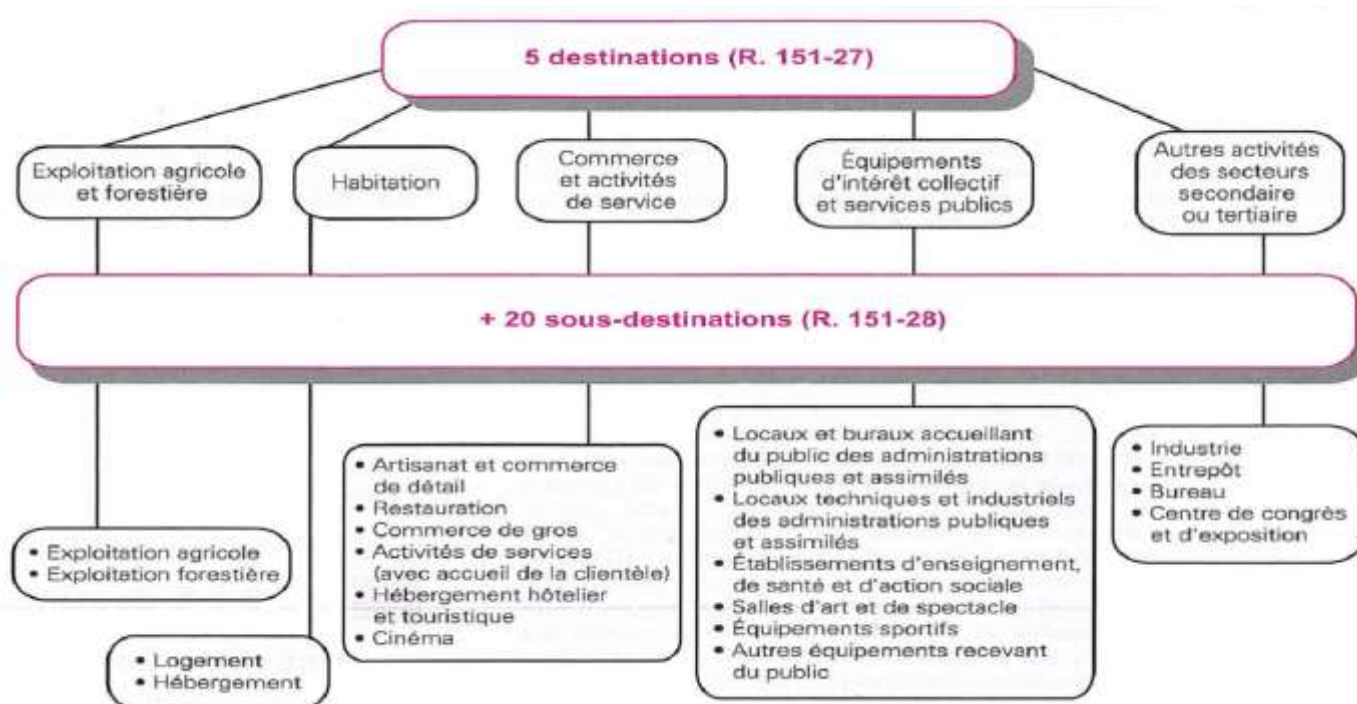
Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements\* prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

## 8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du CU)



## **9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions 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.

## **10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES**

---

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions,...) pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

**Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines**  
**dites « zones U »**

---





**Zone urbaine immédiatement constructible correspondant au bourg de Chasselay.**

**Elle rassemble majoritairement des habitations ainsi que des commerces, services et équipements publics.**

Elle comprend un secteur UAp correspondant aux secteurs patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est concernée par :

- Un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : la desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports
- Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal du XX

Au sein de la zone UA, l'édification des clôtures\* et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du XX.

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

### **Esprit de la règle**

**Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale tout en préservant le patrimoine urbain et architectural.**

La mixité fonctionnelle et sociale est recherchée, mais elle doit être adaptée au contexte urbain de la zone et participer à la mise en œuvre du projet de territoire.

Respecter le tissu urbain ancien tout en permettant une densification raisonnable de la polarité de Chasselay, pour soutenir et renforcer la centralité.

La règle est ici soucieuse de la qualité du paysage urbain et de l'ordonnancement du bâti.

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage de commerce de gros
- Les entrepôts
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs\*
- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*
- les garages collectifs de caravanes\*
- Les carrières\*

### 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

**Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les constructions à usage industriel dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et à condition qu'il existe déjà une construction à usage industrielle sur le tènement
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements\* compatibles avec le caractère de la zone.

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

**Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination\*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans l'ensemble de la zone, à partir d'une opération de 4 logements, 25% de la surface de plancher\* sera dédiée à du logement locatif social (une opération de 4 logements est soumise à cette règle).

**Mixité fonctionnelle :**

Le rez-de-chaussée des constructions repérées aux documents graphiques comme : « **linéaire commercial à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales (article .151-16 du code de l'urbanisme).

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

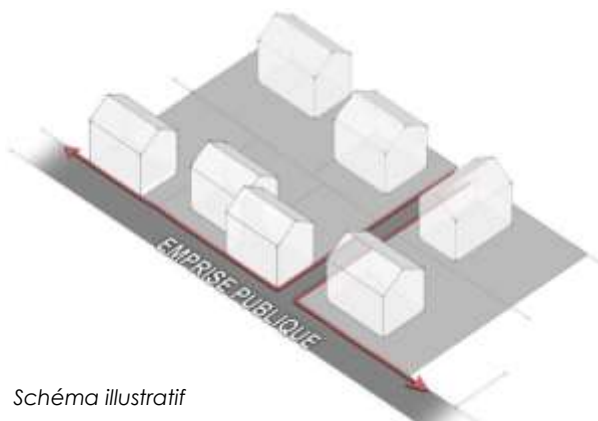


Schéma illustratif

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

#### **Les bandes de constructibilité :**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bande de constructibilité principale :**  
d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire :**  
au-delà de la bande de constructibilité principale.

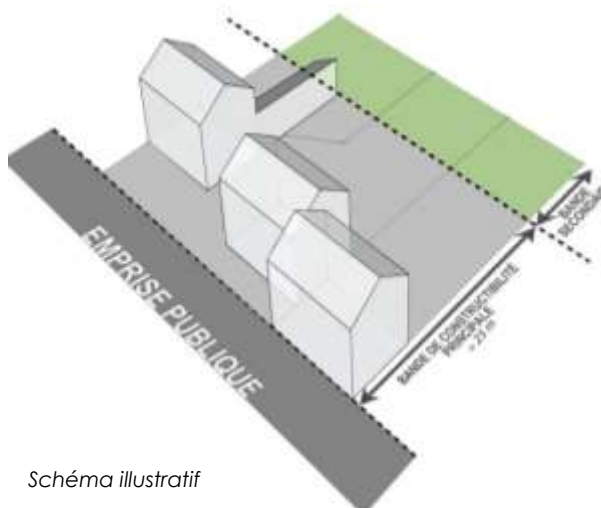


Schéma illustratif

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions s'implanteront obligatoirement

Dans la zone UA : dans une bande comprise entre **0 et 6 mètres**.

Dans les secteurs UAp :

- Soit à l'alignement\* actuel ou futur
- Soit en continuité avec le bâtiment existant

Les piscines (distance comptée à partir du bord du bassin) et les annexes s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres.

**Préservation d'un mur de clôture** : afin de préserver des murs en pierres existants implantés à l'alignement, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements\* de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes sans aggravation de la règle générale qui devront s'implanter soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

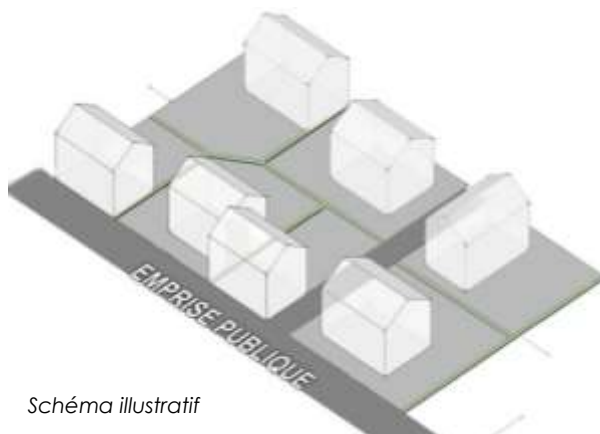


Schéma illustratif

Le long des voies et dans **la bande de constructibilité principale**, les constructions s'implanteront :

Dans la zone UA : sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UAp :

- soit en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu)
- soit en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### **Dans la bande de constructibilité secondaire**

#### Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

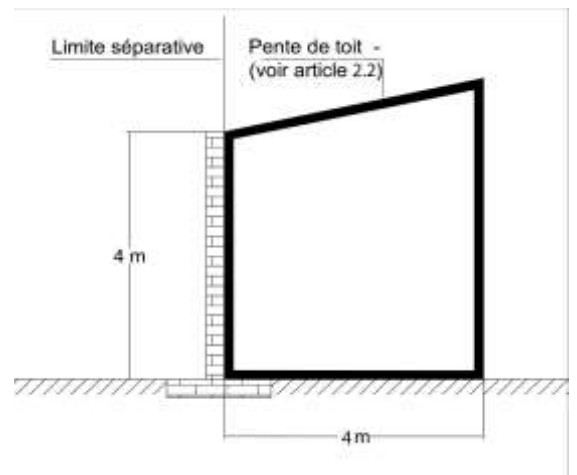
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres.

#### Construction réalisée en limite de propriété

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

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
  - aux aménagements\* de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions\* des constructions existantes sans aggravation de la règle générale
- qui devront s'implanter soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### **Hauteur des constructions**

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres. Cette hauteur est à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Cf. Titre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.

## 2.4. Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement
- 1 place par logement locatif social

Dans la zone UAp, en cas **d'extension\***, de **réhabilitation de bâtiments existants générant des logements et créant de la surface de plancher supplémentaire ou de changement de destination\***, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

Pour les autres constructions,

- Il n'est pas demandé de place de stationnement

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Habitation	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la topographie du terrain, à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions à condition d'être couvert.



## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

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

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

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

#### Voirie\* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

### 3.2. Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement\*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

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

## ZONE UB

### Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine de faible et moyenne densité, immédiatement constructible, correspondant aux secteurs périphériques et extensions résidentielles du village de Chasselay.**

**Elle rassemble majoritairement des habitations.**

**Elle comprend :**

- **Un secteur UBp** correspondant aux secteurs patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **Un secteur UBe** correspondant aux quartiers de très faible densité

La zone UB peut être indicée d'un « a » correspondant aux secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif

La zone UB est concernée par :

- Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal du 25/10/2017

Au sein de la zone UB, l'édification des clôtures\* et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XX**.

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

#### Esprit de la règle

##### **Maintenir le cadre rural et paysager des secteurs résidentiels excentrés du village**

Maîtriser et limiter la densification des secteurs pavillonnaires.

Maintenir un tissu urbain aéré et encourager la végétalisation.

Préserver la qualité urbaine et architecturale des hameaux historiques.

Assurer la qualité paysagère et urbaine des zones tampon entre les espaces urbains et agricoles

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

---

***Sont interdits :***

- Les exploitations forestières
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'hébergement touristique et hôtelier
- Les cinémas
- Les entrepôts
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs\*
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières\*

### 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

***Sont admis sous conditions :***

- Les constructions à usage industriel dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et à condition qu'elles soient intégrées à une habitation existante
- Les constructions à usage de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient intégrées à une habitation existante, dans la limite de 50% de la surface de plancher\* de l'habitation
- Les constructions à usage agricole à condition qu'il existe déjà une construction agricole sur le tènement
- Les constructions à usage d'annexe dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements\* compatibles avec le caractère de la zone.

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### **Emprise au sol\***

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à :

- 20% dans la zone UB
- 15% dans le secteur UBe
- 10% dans le secteur UBea

Elle n'est pas règlementée dans le secteur UBp.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

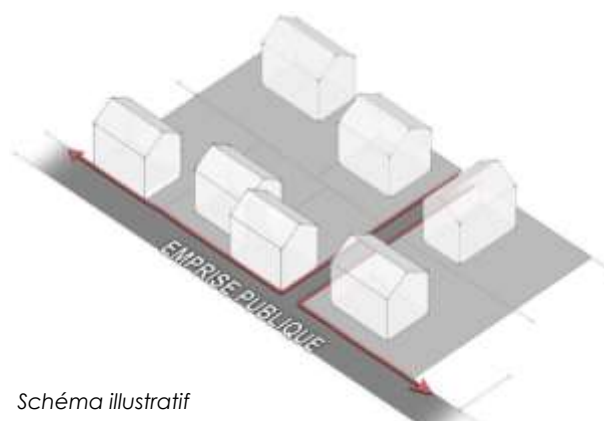


Schéma illustratif

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques\*.

#### **Les bandes de constructibilité**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bande de constructibilité principale :** d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire :** au-delà de la bande de constructibilité principale.

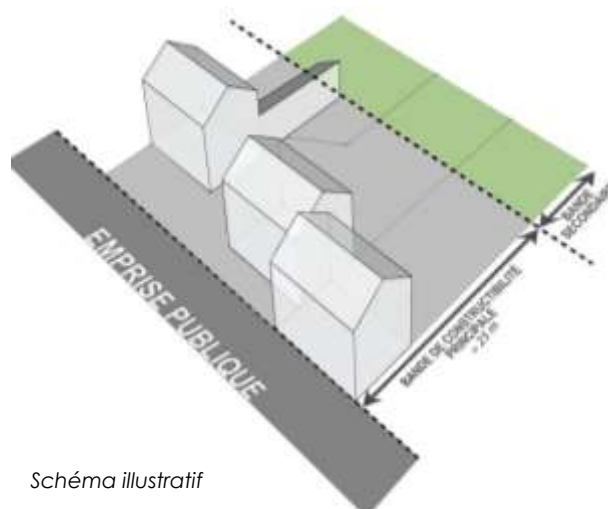


Schéma illustratif

Dans la bande de constructibilité

principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter :

Dans la zone UB : avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'**alignement\*** actuel ou futur.

Dans le secteur UBp : à l'**alignement\*** actuel ou futur ou en continuité avec le bâti existant

**Préservation d'un mur de clôture** : afin de préserver des murs en pierres existants implantés à l'alignement, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les piscines (distance comptée à partir du bord du bassin) et les annexes s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport l'alignement\* actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements\* de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes sans aggravation de la règle générale qui s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

**Dans la bande de constructibilité principale**, les constructions s'implanteront

Dans la zone UB : avec un recul minimum de 4 mètres

Dans le secteur UBp : sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

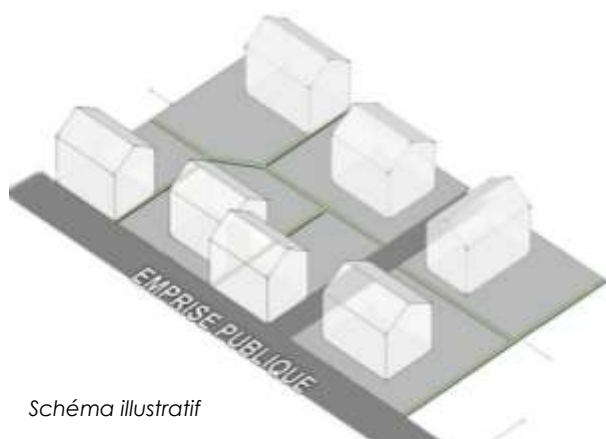


Schéma illustratif

**Dans la bande de constructibilité secondaire**Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres.

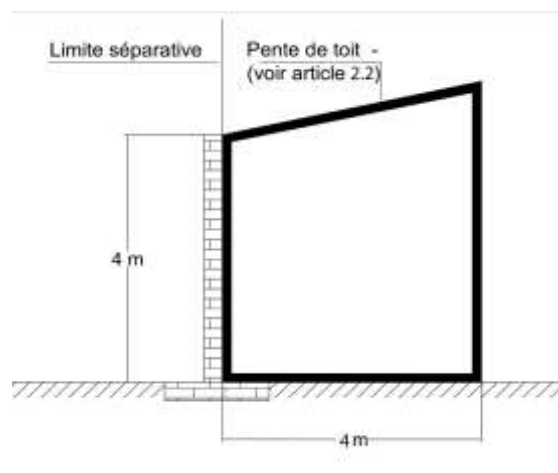
S'il s'agit d'une limite entre la zone UB et la zone A, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres.

Construction réalisée en limite de propriété

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

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements\* de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes sans aggravation de la règle générale qui s'implanteront soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

***Implantation des constructions sur un même tènement***

La distance entre deux constructions ayant une emprise au sol\* supérieure à 30 m<sup>2</sup> ne peut être inférieure à 8 mètres.

***Hauteur des constructions***

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

**Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire**, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Pour les constructions à usage d'annexe\*, la hauteur est limitée à 4,5 mètres.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf. Titre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### **Coefficient de surface de pleine terre**

Un coefficient de surface de pleine terre minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine Terre. Le coefficient de surface de pleine terre est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière.

Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'Opérations d'aménagement d'ensemble\*.

**Dans la zone UB, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 40%.**

**Dans le secteur Ube et le sous-secteur UBea, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 50%.**

### **Espaces verts, parcs et jardins**

Les présentes règles s'appliquent sur les **espaces verts, parc, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

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

Les arbres existants remarquables et repérés au plan ne pourront pas faire l'objet d'abattage. En cas d'abattage dûment justifié, des mesures compensatoires seront proposées.



Les aires de stationnement et espaces publics nouvellement créés seront plantés d'arbres à hauteur de 1 arbre pour 4 places ou de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

## 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, d'un changement de destination\*, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement

En cas **d'extension\*, de réhabilitation de bâtiments existants créant des logements et de la surface de plancher\* supplémentaires ou de changement de destination\***, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

Pour les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et l'industrie

- 1 place par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition pour toutes opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration, à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez de chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

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

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

**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 long des routes départementales**, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### Voirie\* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2. Desserte par les réseaux

---

#### **Eau :**

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

#### **Assainissement :**

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe**.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans les secteurs UBa et UBea, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. Elle peut se faire via une tranchée d'infiltration ou rejetée dans un fossé ou un réseau d'eaux pluviales sous réserve de l'accord du Maître d'Ouvrage concerné.

##### Eaux pluviales :

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

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### Eaux usées non domestiques

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



## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine immédiatement constructible correspondant à la zone d'équipements publics et d'hébergements spécialisés**

La zone UE comprend un secteur UEs à vocation d'hébergement social et intergénérationnel, correspondant au centre gériatrique du Val d'Or.

La zone UE est concernée par :

- Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal du 25/10/2017

Au sein de la zone UE, l'édification des clôtures\* et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XX**.

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

### **Esprit de la règle**

#### **Conforter la mixité sociale et fonctionnelle**

Maintenir des fonctions urbaines diversifiées dans le pôle d'équipements.

Assurer une insertion urbaine et architecturale harmonieuse au contact avec l'espace agricole.

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles forestières
- Les constructions à usage de logement
- Les constructions à usage d'hébergement, à l'exception du secteur UEs
- Les constructions à usage de commerce et activité de service
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs\*
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières\*

### 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

**Sont admises sous conditions :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol\* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Emprise au sol\****

Non règlementé.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres**.

Les piscines (distance comptée à partir du bord du bassin) et les annexes\* s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes sans aggravation de la règle générale qui s'implanteront soit à l'alignement\*, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Les **piscines** (distance comptée à partir du bord du bassin) et les annexes\* doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes sans aggravation de la règle générale qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.



**Implantation des constructions sur une même parcelle**

Non règlementé.

**Hauteur des constructions**

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions **est limitée à 12 mètres. Cette hauteur est à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses.**

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 m

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

**2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf. Titre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Coefficient de surface de pleine terre**

Un coefficient de surface de pleine terre minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine Terre. Le coefficient de surface de pleine terre est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière.

Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'Opérations d'aménagement d'ensemble\*.

**Dans la zone UE, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30%.**

### **Espaces verts, parcs et jardins**

Les présentes règles s'appliquent sur les **espaces verts, parc, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

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

Les arbres existants remarquables et repérés au plan ne pourront pas faire l'objet d'abattage. En cas d'abattage dûment justifié, des mesures compensatoires seront proposées.

Les aires de stationnement et espaces publics nouvellement créés seront plantées d'arbres à hauteur de 1 arbre pour 4 places ou de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

## **2.4. Stationnement**

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50x5,00 m minimum) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, d'un changement de destination\*, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition pour des opérations de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration, à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez de chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

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

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

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

#### **Voirie\* :**

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2. Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut-être subordonnée à un traitement spécifique avant leur raccordement.

Eaux pluviales :

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

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

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

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine constructible correspondant à la zone d'activités du Crouloup.**

La zone Ui est concernée par:

- Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal du XX

Au sein de la zone Ui, l'édification des clôtures\* et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du XX.

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

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

---

***Sont interdits :***

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs\*
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières\*

### 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

***Sont admis sous conditions :***

- les constructions à usage **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et dans la limite de 50% de la surface de plancher\* du local de production et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- les affouillements et exhaussements de sol\* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur\*

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements des constructions existantes à l'approbation du PLU et implanté différemment de la règle générale
  - aux extensions\* de constructions existantes à l'approbation du PLU sans aggravation de la règle générale
- qui s'implanteront soit à l'alignement\*, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- **sur une limite séparative au plus** (ordre semi-continu), à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone Ui
- **avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à la limite séparative.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
  - aux extensions\* des constructions existantes sans aggravation de la règle générale
- qui s'implanteront sur limite ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Hauteur des constructions***

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



En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 15 mètres. Cette hauteur est à minorer de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses.**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf. Titre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### **Coefficient de surface de pleine terre**

Un coefficient de surface de pleine terre minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine Terre. Le coefficient de surface de pleine terre est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière.

Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'Opérations d'aménagement d'ensemble\*.

**Dans la zone Ui, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20%.**

## 2.4. Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### **Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros

- 1 place par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureau et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Bureau et industrie	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

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

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

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

#### **Voirie\* :**

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2. Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Eaux usées :

Toute construction à usage d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

Eaux pluviales :

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

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

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



### **Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

#### **dites « zones AU »**

---



### Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUa est concernée par :

- Un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : la desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article **L151-15** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports
- Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal du **25/10/2017**

Au sein de la zone AUa, l'édification des clôtures\* et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **25/10/2017**.

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



## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### Esprit de la règle

Accompagner, favoriser, organiser la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle pour ce secteur en accroche directe à la polarité de Tupin, de sorte qu'il vienne l'étoffer et contribuer au soutien et au renforcement de la centralité.

#### 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

---

##### ***Sont interdits :***

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- Les entrepôts
- Le commerce de gros
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs\*
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières\*

#### 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

##### ***Sont admis sous conditions :***

- Les annexes\* dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
- Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone
- Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient **réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité**
- Les affouillements et exhaussement de sol\* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone

#### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

##### ***Mixité sociale :***

Lors de la réalisation d'un programme, à partir de 4 logements, 25% de la surface de plancher\* sera affectée à du logement locatif social (une opération de 4 logements est soumise à cette règle).

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

Les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de **3 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes sans aggravation de la règle générale qui s'implanteront sur limite ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions s'implanteront à une distance de minimum 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté par rapport au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale

#### ***Hauteur des constructions***

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses (sauf pour les annexes)

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf. Titre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### **Coefficient de surface de pleine terre**

Un coefficient de surface de pleine terre minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine Terre. Le coefficient de surface de pleine terre est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière.

Les surfaces de pleine terre imposé peut être mutualisé dans le cadre d'Opération d'aménagement d'ensemble\*.

**Dans la zone AUa, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30%.**

## Espaces partagés

Les projets de construction de plus de 10 logements devront comprendre au moins un espace partagé :

- des espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés- les aires de jeux et installations sportives extérieures
- des espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective)

## 2.4. Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, d'un changement de destination\*, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

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

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

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

#### **Voirie\* :**

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2. Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

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

### **Titre 3: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---





## ZONE A

---

### Caractéristiques de la zone

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

La zone comprend :

- **un secteur Ap**, à protéger en raison de sa forte qualité paysagère
- **un secteur Aco** à protéger qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.
- **un secteur Ah** correspondant aux activités artisanales situées en zone agricole

La zone A est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports
- Des risques liés au transport de matières dangereuses par canalisation de transport de gaz

Au sein de la zone A, l'édification des clôtures\* et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XX**.

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

## Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Esprit de la règle

Préserver les terres agricoles au potentiel agronomique et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

#### 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

---

***Sont interdites :***

- toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 1.2
- toute construction neuve et installation dans les secteurs Aco, et Ap

#### 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

***Sont admis sous réserve d'être situées dans la zone A à l'exception des secteurs Aco et Ap :***

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées
- Les annexes\* lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement,
- Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, 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 changements de destination\*** des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation

- 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 60 m²:

- **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher\*
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol\*, d'une extension\* par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher\* après travaux
- **les annexes\*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

***Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ah :***

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage
  - d'artisanat et de commerce de détail
  - d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - d'industrie

dans la limite de 50% de la surface de plancher\* et dans la limite de 200 m² de surface de plancher\* totale après travaux

***Sont admis sous réserve d'être situées dans les secteurs Aco :***

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 50 m²:

- **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher\*
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher\* après travaux
- **les annexes\*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Esprit de la règle

Privilégier et maintenir les qualités environnementales et paysagères des espaces agricoles.

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

---

##### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés qui s'implanteront soit à l'alignement\*, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

##### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

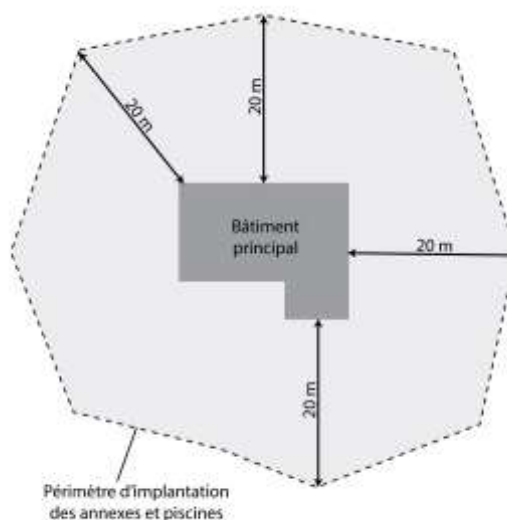
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés qui s'implanteront soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### ***Implantation des constructions sur une même parcelle***

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



### ***Hauteur des constructions***

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres** pour les constructions à usage d'habitation  
La hauteur **est limitée à 12 mètres** pour les autres constructions

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses** (à l'exception des annexes\*)

#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf. Titre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### **2.4. Stationnement**

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

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

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

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

#### **Voirie\* :**

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2. Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

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



### **Titre 3: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »**

---



## ZONE N

---

### Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone comprend :

- **un secteur Nco** correspondant à un règlement particulier pour prendre en compte son intérêt et son insertion dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.
- **un secteur Nzh** à protéger en raison de la présence de zones humides
- **un secteur NL** à vocation sportive

La zone N est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

Au sein de la zone N, l'édification des clôtures\* et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XX**.

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

## Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Esprit de la règle

Préserver les espaces naturels et la biodiversité et permettre le développement des activités liées au tourisme et aux loisirs.

#### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

***Sont interdites :***

- toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 1.2

#### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

***Sont admis sous réserve d'être situés dans la zone N :***

- 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 60 m<sup>2</sup>:
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - **les annexes\*** dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement
  - **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

***Sont admis sous réserve d'être situés dans la zone N à l'exception des secteurs Nco et Nzh :***

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, 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,

#### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1.1. Volumétrie et implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés qui s'implanteront soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

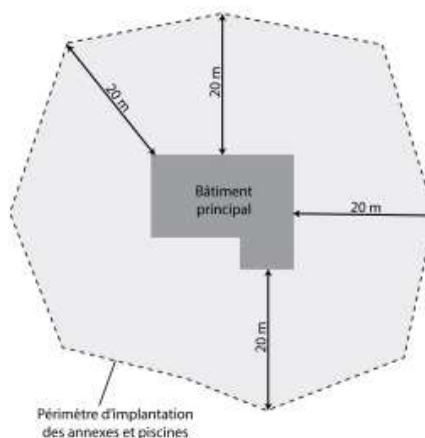
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### ***Implantation des constructions sur une même parcelle***

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



### ***Hauteur des constructions***

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions à usage d'habitation **est limitée à 9 mètres.**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres.**

Pour les autres constructions,

**Dans le secteur NL, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 12 mètres.**

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses** (hors annexes\*)

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **1.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf. Titre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **1.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### **1.4. Stationnement**

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

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

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

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

#### **Voirie\* :**

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.



### 3.2. Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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

**Assainissement :**Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

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

## **Titre 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---



## Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

**L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

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

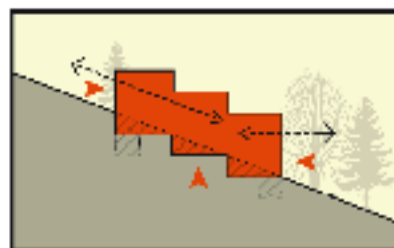
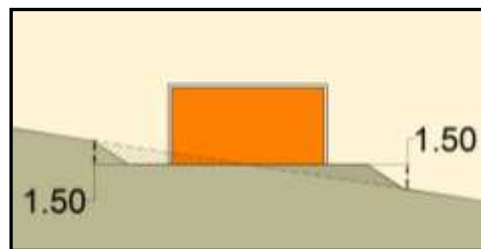
**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

### Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

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

- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m. Les murs de soutènement seront réalisés en **moellon de pierre**



**Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.  
*Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)*

**Les enrochements de type cyclopéens sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...).**

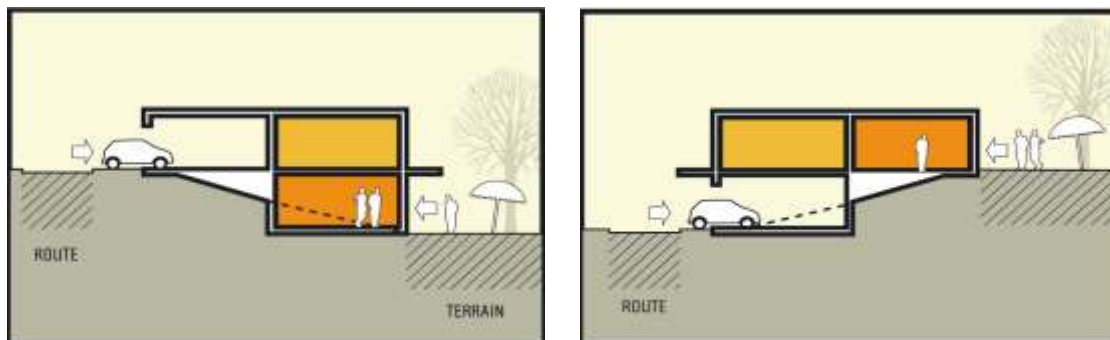
Les murs de soutènement seront réalisés :

- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celle de la construction,
- soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac).



L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle. Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

**Illustration de la règle : l'impact de l'accès voiture**



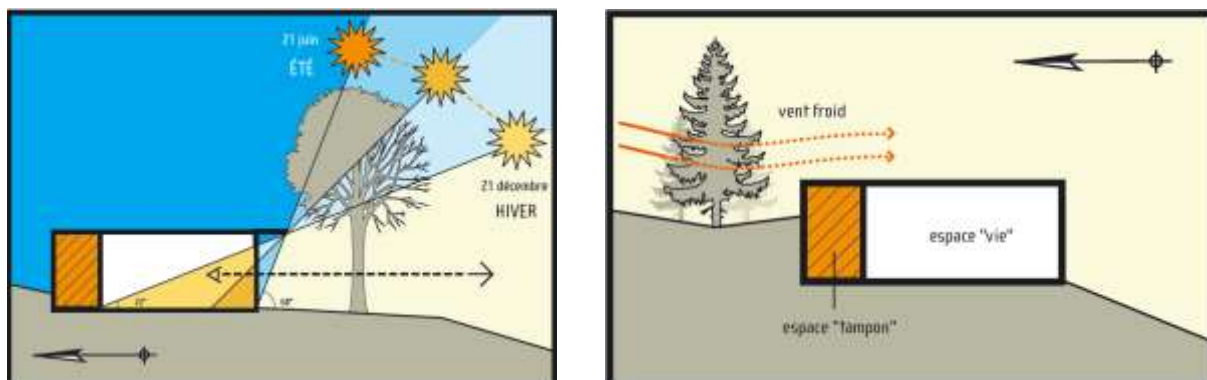
Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

**Orientation :**

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été**



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

## **Abords des constructions**

### ***Clôtures***

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

### ***Les clôtures doivent être de conception simple.***

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive, de préférence d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 2,00 m**,
- soit un **mur bahut de 0,60 m, de préférence en pierres dorées**, surmonté d'un **dispositif à claire-voie, en matériaux naturels ou en serrurerie**, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1,20m.

En sus des deux points évoqués ci-dessus et **pour les secteurs UAp, UAh et UBh**, il peut être autorisé pour les clôtures sur voie et clôture séparatives :

- **un mur en pierre ou enduit avec couvertine** avec une hauteur maximum de 1,80m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture** est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

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



La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc). Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Dans les secteurs Nco et Aco**, la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage.

#### **Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

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

### **Aspect des constructions**

#### **Toitures:**

##### **Constructions à usage d'habitation**

- Dans la zone UA et le secteur UBh, les toitures terrasses seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes **sur un même tènement**, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.
- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe. Des pentes moindres **et d'autres couvertures** sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...
- La couverture sera en tuile de terre cuite rouge nuancé **ou vieux toit** ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

##### **Constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Vérandas****

- Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

#### **Toutes constructions**

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. **Les panneaux solaires en surplomb de la toiture sont interdits.**

#### **Façades :**

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.
- Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).
- Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.
- Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

## **Dispositions particulières applicables aux secteurs, UAp et UBp et aux constructions repérées au titre des articles L151-19 et L151-11 du code de l'urbanisme**

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions repérées au titre des articles **L151-19 et L151-11** du code de l'urbanisme et les constructions **des secteurs UAp, UAh et UBh** doivent respecter les dispositions suivantes :

- **Les travaux sur bâtiments anciens** respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- **Les extensions, adjonctions devront**, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.
- **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects (matériaux, formes, couleurs,...) que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- **Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la **verticalité**
- **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- **Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins. **Les volets battants seront maintenus.**
- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- ~~Pour les constructions anciennes et en cas de changement de toiture dont l'existant présente des~~ **tuiles creuses ou canal (tuiles rondes non mécaniques), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant.** La teinte des tuiles sera rouge naturel **ou vieux toits**, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel. Un châssis de 55cmx78cm (comme dimension maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).
- Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Energies renouvelables**

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

**En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

**En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,



**Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## Titre 5: Définitions

---

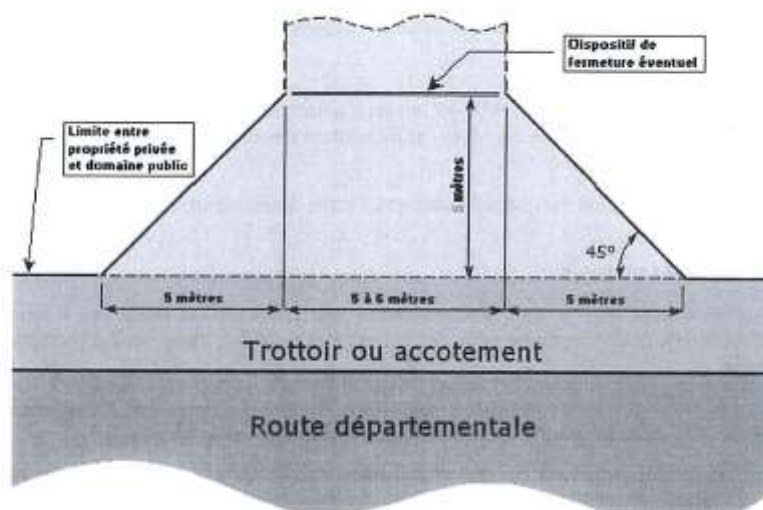
## Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

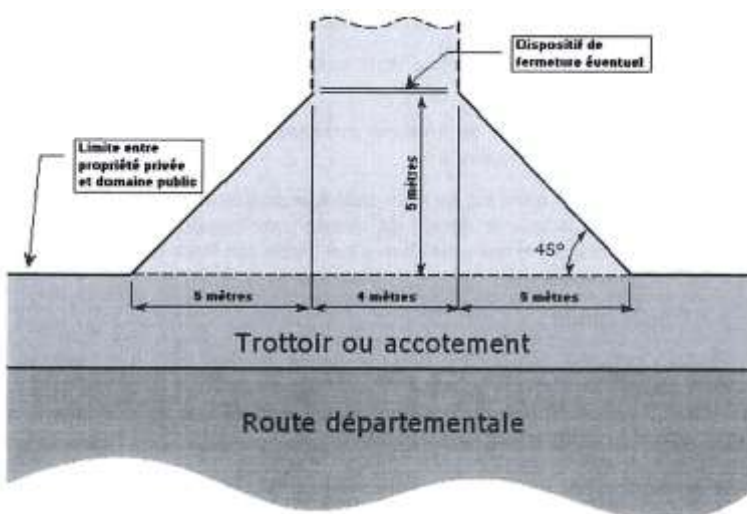
### **Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération**

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



### **Accès individuel le long des routes départementales hors agglomération**

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



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

## Adaptation

Voir aménagement.

## Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance.

## Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

## Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

## Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

## Annexe

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

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Carrière

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

## Changement de destination

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

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

## Clôture

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

## Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

## Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

## Extension

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

## Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

## Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

## Hauteur

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

## Impasse

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

## Logement locatif abordable

La notion de logement locatif abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements sociaux (définition de la loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation)
- Logements privés conventionnés à loyers maîtrisés
- Logements communaux sous réserve qu'ils remplissent trois critères :
  - a) un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus »
  - b) une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution
  - c) une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

## Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

## Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

## Stationnement de caravanes

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

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

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

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

## Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Surface de vente

La surface de vente permet de mesurer en m<sup>2</sup> la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

## Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre 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, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),

18 ha pour le reste du département.

## Tènement

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

## Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

## Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## Volume

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