

DEPARTEMENT DU RHONE

**COMMUNAUTE de COMMUNES
SAONE - BEAUJOLAIS**

COMMUNE de LANCIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Règlement - 2018

Approuvé le 8 décembre 2008

Modification simplifiée le 25 février 2014

Révision avec examen conjoint le 10 octobre 2016

Révision avec examen conjoint n°2 le 22 mars 2018

Modification n°1



Agnès Dally Martin - Etudes d'Urbanisme - 30 chemin du Gaillot Le Mollard
01160 St-Martin-du-Mont - 04-74-35-54-35 - adallymartin@aol.com

 **FIDAL**
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	page 9
ZONE UA	page 10
ZONE UB	page 19
ZONE UH	page 28
ZONE UI	page 36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1 AU	page 42
TITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 53
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 61
TITRE 6 - DEFINITIONS	page 70
TITRE 7 - ANNEXES	page 78

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 **LANCIE**.

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

• Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :

- * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
- * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologiques
- * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
- * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

• Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :

- * Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
- * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
- * Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
- * Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.

• Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- * les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
- * les installations classées pour la protection de l'environnement.

• Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

• Les dispositions du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

- Dans le domaine de l'assainissement, ce règlement fait appel à d'autres législations :
 - * Pour le plan de zonage d'assainissement : article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.
 - * Pour le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement : article L 1331-10 du code de la santé publique.

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Art. *R.123-5. - 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.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

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

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

Art. *R.123-7. - 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. *R.123-8. - 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 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le

développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

➤ **Le territoire de LANCIE couvert par le plan local d'urbanisme est donc divisé en :**

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement :
Zones UA, zones UB, zones UH, et zones UI (avec un secteur UI a).

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement :
Zones 1 AU avec des secteurs 1 AU a, 1 AU b, 1 AU l (loisirs).

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement :
Zones Aa (strictes) et Zones Ab (ordinaires).

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement :
Zone N avec deux secteurs : Np (protection) et Ni (risques d'inondations).

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le plan de zonage met en évidence, par un graphisme particulier informatif (une trame), les secteurs à protéger en raison des risques naturels liés aux inondations ou à la géologie :

- Pour les premiers, il s'agit des zones inondables de la Saône, et proches des secteurs des Bulands et des Tourniers. Cette trame se superpose aux zones Aa, N et Ni. Les constructions et installations autorisées ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux.
- Pour les seconds, la trame se superpose aux zones Aa et N qui sont inconstructibles.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement

- les opérations d'aménagement à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 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 (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans l'ensemble des zones définies par le PLU conformément à la délibération en vigueur.

- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :

- * lotissements
- * terrains de camping,
- * parcs résidentiels de loisirs,
- * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- * aménagement d'un golf,
- * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- * affouillements et exhaussements des sols.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.
- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si les prescriptions du PLU en disposent autrement dans les articles suivants.
- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7 - DEFINITIONS

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

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

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31-12-1992, du décret n° 95-21 du 21-01-1995 et de l'arrêté du 30-05-1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (voir les secteurs délimités sur le plan de zonage).

9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

La zone submersible réglementée est soumise aux dispositions du plan de prévention du risque d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 23 février 1989.

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "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.

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont généralement édifiées et à édifier à l'alignement des voies publiques, et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) correspond aux noyaux anciens du bourg et des hameaux de Lancié.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ les nouvelles constructions à usage industriel
- ♦ les constructions à usage agricole
- ♦ le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés (hormis pendant la période des vendanges), l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- ♦ les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

- ♦ les nouvelles constructions à usage de commerces (y compris les surfaces de réserve), d'entrepôts et à usage artisanal dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol totale,
- ♦ les travaux suivants concernant les constructions agricoles existantes :
 - ◇ l'aménagement de ces constructions,
 - ◇ l'extension limitée de ces constructions.

- ♦ la construction de nouveaux bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate du siège existant à la date d'approbation du PLU
- ♦ la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- ♦ les installations classées* pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement
- ♦ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs * sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- ♦ les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- ♦ les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et de 5 m de hauteur maximale (deux annexes maximum par habitation), non compris les constructions de piscine.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

1 Définition

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

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

2 Règles générales

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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

2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur limitée à 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.

2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur limitée à 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.

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.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des permis groupés* valant division et des Z.A.C.* comportant plus de 4 lots doivent avoir une largeur de chaussée adaptée à l'importance de l'opération. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

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

- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement (zone d'assainissement collectif).

Eaux non domestiques :

- * Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.
- * L'évacuation de ces eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- * Le rejet dans le réseau des eaux de piscine relève également d'une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts séparatifs 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. Le rejet des eaux pluviales dans les fossés le long des routes départementales est interdit.

Electricité, télécommunications et autres réseaux cablés

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel (en restant dans la trame orthogonale avec une façade parallèle à la voie) ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

En cas de retrait le long des RD 86 et 119 et de la VC 12, les murets existants doivent être conservés.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

- Le long des RD 86 et 119 et de la VC 12, les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu d'une limite à l'autre, soit en ordre discontinu à partir d'une seule limite, avec un retrait au moins égal à 4 m par rapport à l'autre limite (débords de toitures non compris).
- Dans tous les autres cas, les constructions peuvent être édifiées en limite, à condition que leur hauteur n'excède pas 5 m ou la hauteur des bâtiments limitrophes s'il en existe. Sinon, les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 4 m par rapport aux limites (débords de toitures non compris).

Limites de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.
 - ♦ La hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 12 mètres. Celle des bâtiments d'activités économiques est fixée à 9 mètres.
 - ♦ L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.
 - ♦ Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel local, les éléments caractéristiques de l'architecture doivent être sauvegardés et mis en évidence.

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

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

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

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

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

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

- Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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

La longueur du faîtage des bâtiments d'activités ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

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

1 - Façades

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

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation du bardage est possible.

Les teintes d'enduits ou de bardages doivent être en harmonie avec leur environnement, et pour le bâti diffus en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

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

Les teintes des menuiseries doivent être harmonisées.

2 - Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

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

Les ouvertures et les panneaux solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée ou vieux toit en harmonie avec l'environnement, sauf panneaux solaires.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein : la hauteur de ce mur (surmonté de couvertines ou tuiles) sera de 2 mètres maximum.

- d'un grillage, d'une barrière ou d'un muret de hauteur maximum d'0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

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

Comme pour les façades, les teintes des clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ◇ 2 places de stationnement par logement dans des constructions neuves
- ◇ 1 place de stationnement par logement lorsqu'il s'agit de réhabilitation de bâtiments anciens
- ◇ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

*** Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

*** Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

*** Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

*** Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.

- ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

* **Pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe

Modalités d'application :

- ◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ◆ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- ◆ Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :
En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - * l'acquisition par le pétitionnaire de places de stationnement dans un parc privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
 - * la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération, pour les places de stationnement non réalisées.
 - * le versement à la commune de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme (art. L 332-7-1) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Dans les opérations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle à dominante d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond aux quartiers situés en continuité de la partie centrale du centre bourg et des hameaux.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ les nouvelles constructions à usage industriel
- ♦ les constructions à usage agricole
- ♦ le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés (hormis pendant la période des vendanges), l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *
- ♦ les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

- ♦ les nouvelles constructions à usage de commerces (y compris les surfaces de réserve), d'entrepôts et à usage artisanal dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol totale,
- ♦ les travaux suivants concernant les constructions agricoles existantes :
 - ◇ l'aménagement de ces constructions,
 - ◇ l'extension limitée de ces constructions.
- ♦ la construction de nouveaux bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate du siège existant à la date d'approbation du PLU

- ♦ la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- ♦ les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement
- ♦ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs * sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- ♦ les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- ♦ les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et de 5 m de hauteur maximale (deux annexes maximum par habitation), non compris les constructions de piscine.
- ♦ Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, sont admis les aménagements et extensions des constructions existantes sous réserve que la cote plancher des constructions soit située à 20 centimètres au-dessus de la crue centennale.

ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

1 Définition

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

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

2 Règles générales

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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

2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur limitée à 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.

2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur limitée à 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.

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.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des permis groupés* valant division et des Z.A.C.* comportant plus de 4 lots doivent avoir une largeur de chaussée adaptée à l'importance de l'opération. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

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

- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement (zone d'assainissement collectif).

Eaux non domestiques :

- * Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.
- * L'évacuation de ces eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- * Le rejet dans le réseau des eaux de piscine relève également d'une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts séparatifs 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. Le rejet des eaux pluviales dans les fossés le long des routes départementales est interdit.

Electricité, télécommunications et autres réseaux cablés

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel.

Cette règle n'est pas exigée pour :

- les extensions dans le prolongement des bâtiments anciens implantés à moins de 5 mètres,
- les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'annexes
- pour les voies de desserte interne des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées en limite, à condition que leur hauteur n'excède pas 5 mètres ou la hauteur des bâtiments limitrophes s'il en existe. Sinon, les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 4 m par rapport aux limites (débords de toiture non compris).

Limites de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres (débords de toiture non compris).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.
- ♦ La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
- ♦ L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.
- ♦ Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel local, les éléments caractéristiques de l'architecture doivent être sauvegardés et mis en évidence.

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

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

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

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

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

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

- Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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

La longueur du faitage des bâtiments d'activités ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

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

1 - Façades

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

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation du bardage est possible.

Les teintes d'enduits ou de bardages doivent être en harmonie avec leur environnement, et pour le bâti diffus en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

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

Les teintes des menuiseries doivent être harmonisées.

2 - Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

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

Les ouvertures et les panneaux solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée ou vieux toit en harmonie avec l'environnement, sauf panneaux solaires.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein : la hauteur de ce mur (surmonté de couvertines ou tuiles) sera de 2 mètres maximum.
- d'un grillage, d'une barrière ou d'un muret de hauteur maximum d'0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

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

Comme pour les façades, les teintes des clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ◊ 2 places de stationnement par logement dans des constructions neuves
- ◊ 1 place de stationnement par logement lorsqu'il s'agit de réhabilitation de bâtiments anciens
- ◊ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- ◊ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

*** Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.**

- * **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- * **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
 - ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
 - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- * **Pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe

Modalités d'application :

- ◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ◆ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- ◆ Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :
En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - * l'acquisition par le pétitionnaire de places de stationnement dans un parc privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
 - * la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération, pour les places de stationnement non réalisées.
 - * le versement à la commune de la participation prévue par le Code de l'Urbanisme (art. L 332-7-1) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Dans les opérations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - * les dépôts de véhicules*,
 - * les garages collectifs de caravanes*,
 - * les parcs d'attractions* ouverts au public.
 - * Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
 - * Les aires de stationnement* ouvertes au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Sont admis mais soumis à des conditions particulières les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - l'aménagement* de bâtiment existant quel qu'en soit l'usage (habitation ou activité économique) dans le volume initial
 - l'extension* en vue de l'habitation ou d'une activité économique dans la limite de 60 m² d'emprise au sol

- la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ♦ Les constructions à usage d'annexes* sont admises lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, situées à proximité de celle-ci, et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et de 5 m de hauteur maximale (deux annexes maximum par habitation), non compris les constructions de piscine.
- ♦ Les constructions à usage de piscine sont admises lorsqu'elle constitue sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

ARTICLE UH 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

1 Définition

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

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

2 Règles générales

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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

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

2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur limitée à 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.

2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur limitée à 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.

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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UH 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU :

- * Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Lorsque le réseau public d'assainissement d'eaux usées existe, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

L'évacuation de ces eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Le rejet dans le réseau des eaux de piscine relève également d'une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect des filières préconisées par l'étude du zonage d'assainissement jointe en annexe.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Le rejet des eaux pluviales dans les fossés le long des routes départementales est interdit.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlement.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel.

Cette règle n'est pas exigée pour :

- les extensions dans le prolongement des bâtiments anciens implantés à moins de 5 mètres,
- les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'annexes.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

• Cette règle n'est pas exigée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.
- ♦ La hauteur maximale des constructions doit respecter la hauteur du bâtiment existant avec un maximum de 9 mètres.
- ♦ Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel local, les éléments caractéristiques de l'architecture doivent être sauvegardés et mis en évidence.

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

- Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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

La longueur du faîtage des bâtiments d'activités ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

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

Dans la zone UH p, sont seuls admis les travaux d'entretien des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux.

1 - Façades

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

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation du bardage est possible.

Les teintes d'enduits ou de bardages doivent être en harmonie avec leur environnement, et pour le bâti diffus en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

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

Les teintes des menuiseries doivent être harmonisées.

2 - Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

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

Les ouvertures et les panneaux solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée ou vieux toit en harmonie avec l'environnement, sauf panneaux solaires. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein : la hauteur de ce mur (surmonté de couvertines ou tuiles) sera de 2 mètres maximum.
- d'un grillage, d'une barrière ou d'un muret de hauteur maximum d'0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

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

Comme pour les façades, les teintes des clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

ARTICLE UH 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UH 13 - REALISATION DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La haie peut être taillée ou en port libre.

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

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation économique, artisanale et industrielle.

Elle concerne deux sites situés l'un aux Bulands et l'autre au lieu-dit "Au Plat".

Pour la zone des Bulands, elle comprend un secteur UI a car la zone est réservée à l'extension des activités existantes.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions agricoles,
- dans le secteur UI a, les constructions sans lien avec les activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU,
- le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les logements en dehors des cas prévus à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

- Les constructions à usage d'équipement collectif *
- Les logements s'ils sont destinés à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que le logement soit intégré à la construction à usage d'activités économiques * ou d'équipements publics, et sous réserve que la surface de plancher de cette construction d'habitation n'excède pas 100 m².
- La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

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

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Détails pour les accès sur les routes départementales :

1 Définition

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

2 Règles générales

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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

2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

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

ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction à usage d'activités **et les logements autorisés** doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Assainissement :**Eaux usées :**

- Dans la zone UI, toute construction à usage d'activités et les logements autorisés doivent être raccordés au réseau public d'assainissement (zone d'assainissement collectif).
- Dans le secteur UIa, en l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect des filières préconisées par l'étude du zonage d'assainissement jointe en annexe.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts séparatifs 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.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux alignements actuels ou futurs.

Cette règle n'est pas exigée pour :

- les extensions dans le prolongement des bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres,
- les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. L'emprise au sol résulte de l'application de l'ensemble des autres dispositions.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.
- ♦ La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

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

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

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

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

Excepté pour les bâtiments existants, la longueur du faitage des bâtiments d'activités ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

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

1 - Façades

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

Les teintes d'enduits ou de bardages doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.
Les teintes des menuiseries doivent être harmonisées.

2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 %.

Dans le cas d'extensions, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 30 et 60 cm.

Les ouvertures et les panneaux solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits.

Les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux d'une coloration rouge nuancée ou vieux toit en harmonie avec l'environnement, sauf panneaux solaires.

3 - Clôtures

Voir en parallèle l'article UI 13.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein (surmonté de couvertines ou tuiles)
- d'un grillage, d'une barrière ou d'un muret de hauteur maximum d'0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

En cas de grillage, il sera de teinte verte sombre.

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

Comme pour les façades, les teintes des murs et murets admis doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 1 emploi existant ou créé
- Chaque projet devra prévoir les places de stationnement nécessaires aux livraisons, véhicules de service, et à la clientèle en proportion de son activité.
- Pour les logements autorisés dans la zone : 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UI 13 - REALISATION DE PLANTATIONS ET D'ESPACES LIBRES COMMUNS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les essences choisies doivent être champêtres et locales.
- Excepté pour les murs pleins, les clôtures doivent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations d'arbres à haute tige (1 arbre pour 4 places).
- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- Les marges de reculement doivent être plantées (arbres à haute tige, arbustes ...).
- Des espaces libres communs, végétalisés ou non, sont exigés à raison de 5 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones 1 AU"

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

Deux hypothèses :

- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus à la zone.

- *Lorsque ces réseaux n'ont pas la 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 PLU.*

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1 AU

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 grâce à l'instauration d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone 1 AU comprend trois secteurs différents (1 AUa, 1 AUb et 1 AUI) aux vocations différentes.

Elle bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, et est en conséquence urbanisable immédiatement, à court ou moyen terme, selon les règles d'urbanisme des zones urbaines UA et UB pour les secteurs 1 AUa et 1 AUb.

L'urbanisation de ce secteur est admise sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par l'OAP concernée :

- **Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée ;**
- **Soit s'il est établi que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP ont été réalisés.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de ces zones sauf stipulations contraires.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies parallèlement.

Au titre de l'article **L 151-15** du Code de l'Urbanisme, les nouveaux programmes de logements doivent comporter au moins 15% de logements locatifs aidés dans les zones 1 AUa. Celles-ci font l'objet d'Orientations d'aménagement **et de programmation**.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans les secteurs 1 AUa, 1 AUb et 1 AUI** sont interdits :

- ♦ les constructions à usage industriel
- ♦ les constructions à usage agricole
- ♦ le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- ♦ les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *.

❖ **En outre dans le secteur 1 AUI**, sont interdites les constructions et installations étrangères au domaine des sports et des loisirs.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les clôtures et les murs de soutènement
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

A - Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

♣ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

♣ L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble permettant de garantir que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP sont réalisés.

♣ Pour que les opérations d'ensemble soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :

- ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

B - Conditions générales :

♦ Dans les secteurs 1 AUa et 1 AUb :

- les nouvelles constructions à usage de commerces (y compris les surfaces de réserve), d'entrepôts et à usage artisanal dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale,
- la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs * sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation autorisée dans la zone, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et de 5 m de hauteur maximale (une seule annexe par habitation), non compris les constructions de piscine.

♦ Dans le secteur 1 AUI :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les espaces de stationnement liés aux activités de la zone
- les constructions à usage :
 - * d'équipement collectif * nécessaires à la pratique des loisirs
 - * d'activités annexes induites par l'activité principale de loisirs (vestiaires, buvettes ...)
 - * d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.

ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

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

- Détails pour les accès sur les routes départementales :

1 Définition

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

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

2 Règles générales

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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

2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur limitée à 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.

2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur limitée à 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.

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.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des permis groupés* valant division et des Z.A.C.* comportant plus de 4 lots doivent avoir une largeur de chaussée adaptée à l'importance de l'opération. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**EAU POTABLE :**

- * Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement (zone d'assainissement collectif).

Eaux non domestiques :

- * Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.
- * L'évacuation de ces eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- * Le rejet dans le réseau des eaux de piscine relève également d'une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts séparatifs 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. Le rejet des eaux pluviales dans les fossés le long des routes départementales est interdit.

ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Ces réseaux doivent être enterrés dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**♦ Dans le secteur 1 AUa :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies (actuel ou futur), en restant dans la trame orthogonale avec une façade parallèle à la voie, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

♦ Dans les secteurs 1 AUb et 1 AUI :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux alignements actuels ou futurs.

Cette règle n'est pas exigée pour :

- les bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres,
- les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'annexes
- pour les voies de desserte interne des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logements.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

♦ Dans le secteur 1 AUa :

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu d'une limite à l'autre, soit en ordre discontinu à partir d'une seule limite avec un retrait au moins égal à 4 m par rapport à l'autre limite (débords de toitures non compris).

Limites de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

♦ Dans les secteurs 1 AUB et 1 AUI :

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées en limite, à condition que leur hauteur n'excède pas 5 mètres ou la hauteur des bâtiments limitrophes s'il en existe. Sinon, les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 4 m par rapport aux limites (débords de toiture non compris).

Limites de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres (débords de toiture non compris).

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.
- ♦ La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
- ♦ L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.
- ♦ Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

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

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

- Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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

La longueur du faîtage des bâtiments d'activités ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

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

1 - Façades

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

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation du bardage est possible.

Les teintes d'enduits ou de bardages doivent être en harmonie avec leur environnement, et pour le bâti diffus en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

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

Les teintes des menuiseries doivent être harmonisées.

2 - Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

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

Les ouvertures et les panneaux solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée ou vieux toit en harmonie avec l'environnement, sauf panneaux solaires.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein : la hauteur de ce mur (surmonté de couvertines ou tuiles) sera de 2 mètres maximum.
- d'un grillage, d'une barrière ou d'un muret de hauteur maximum d'0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

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

Comme pour les façades, les teintes des clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ♦ 2 places de stationnement par logement dans des constructions neuves
- ♦ 1 place de stationnement par logement lorsqu'il s'agit de réhabilitation de bâtiments anciens
- ♦ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- ♦ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- * Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de **surface de plancher**.

- * **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- * **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
 - ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
 - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
 - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de **surface de plancher** (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- * **Pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe

Modalités d'application :

- ◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ◆ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- ◆ En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - * l'acquisition par le pétitionnaire de places de stationnement dans un parc privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
 - * la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération, pour les places de stationnement non réalisées.

ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Dans les opérations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles 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.
Sont autorisées : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone se subdivise en deux secteurs correspondants à un règlement particulier, et caractérisés de la façon suivante :

Aa : Secteur agricole protégé où les constructions sont interdites.

Ab : Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nouvelles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles *, ainsi que les aménagements et extensions.

La zone A comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques liés aux inondations ou à la géologie.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

♦ **Dans la zone Aa** toutes les constructions sont interdites

♦ **Dans la zone Ab :**

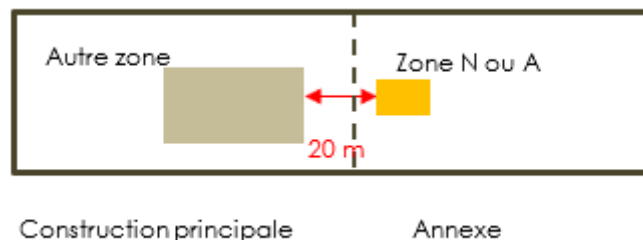
Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles-autorisées sous conditions à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

♦ Sont admis dans la zone Ab :

- a) La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination sont autorisées quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- b) Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - * 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - * Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.
- c) Lorsqu'ils ou elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :
 - Les nouvelles constructions à usage :
 - * agricole
 - * d'habitation dans la limite de 250m² de surface de plancher
 - Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



♦ Dans les deux zones Aa et Ab, à condition d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

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

1 Définition

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

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

2 Règles générales

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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

2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur limitée à 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.

2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur limitée à 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.

VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

- * Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Lorsque le réseau public d'assainissement d'eaux usées existe, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Le rejet dans le réseau des eaux de piscine relève également d'une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect des filières préconisées par l'étude du zonage d'assainissement jointe en annexe.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Le rejet des eaux pluviales dans les fossés le long des routes départementales est interdit.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel.

Cette disposition n'est pas exigée pour les extensions dans le prolongement des bâtiments anciens implantés à moins de 5 mètres, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 m au point le plus haut de la construction.
- ♦ Les hauteurs maximales des constructions sont limitées à 9 mètres au faîtage. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- ♦ Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel local, les éléments caractéristiques de l'architecture doivent être sauvegardés et mis en évidence.

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

- Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits.

- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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

La longueur du faîtage des bâtiments d'activités ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

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

1 - Façades

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

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation du bardage est possible.

Les teintes d'enduits ou de bardages doivent être en harmonie avec leur environnement, et pour le bâti diffus en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

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

Les teintes des menuiseries doivent être harmonisées.

2 - Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

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

Les ouvertures et les panneaux solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée ou vieux toit en harmonie avec l'environnement, sauf panneaux solaires. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein : la hauteur de ce mur (surmonté de couvertines ou tuiles) sera de 2 mètres maximum.
- d'un grillage, d'une barrière ou d'un muret de hauteur maximum d'0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

En bordure de la zone Ni, la clôture ne doit pas empêcher l'écoulement des eaux : la clôture sera donc constituée d'un simple barbelé sur poteaux.

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

Comme pour les façades, les teintes des clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La haie peut être taillée ou en port libre.

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

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

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En cas de COS dans la zone N, l'article L 123-4 prévoit la procédure de transfert de COS pour regrouper les constructions.

En dehors de cette hypothèse, des périmètres constructibles peuvent être délimités (taille et capacité d'accueil limitées) s'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE N

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone N de Lancié ne délimite pas :

- ♦ de périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts de possibilités de construire prévus à l'article L 123-4,
- ♦ d'autres périmètres à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'ils ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques liés aux inondations ou à la géologie.

Elle comprend deux secteurs :

PLU de Lancié - Modification n°1 - Règlement 2018

Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - 30 ch. du Gaillot Le Mollard St Martin du Mont 01160

- le secteur Ni correspondant aux secteurs bâtis mais inondables,
 - le secteur Np qui vise à protéger un élément du patrimoine local.
-

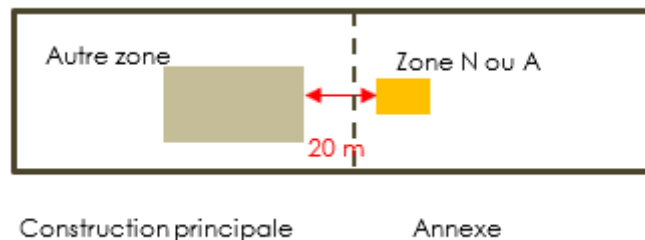
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles-autorisées sous conditions à l'article A2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol* sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- ♦ La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination sont autorisées quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - * 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - * Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



- ♦ Dans les secteurs Ni, sont uniquement admis :
 - * les ouvrages qui n'empêchent pas l'écoulement des eaux,
 - * les aménagements et extensions des constructions existantes sous réserve que la cote plancher des constructions soit située à 20 centimètres au-dessus de la crue centennale.
- ♦ Dans le secteur Np, l'aménagement des constructions existantes dans leurs volumes initiaux, sans changement de destination, et en conservant les éléments d'architecture.

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès :

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

1 Définition

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

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

2 Règles générales

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

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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

2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur limitée à 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.

2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur limitée à 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.

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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

- * Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

• Lorsque le réseau public d'assainissement d'eaux usées existe, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Le rejet dans le réseau des eaux de piscine relève également d'une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect des filières préconisées par l'étude du zonage d'assainissement jointe en annexe.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Le rejet des eaux pluviales dans les fossés le long des routes départementales est interdit.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel.

Cette règle n'est pas exigée pour :

- les extensions dans le prolongement des bâtiments anciens implantés à moins de 5 mètres,
- les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage d'annexes.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.
- ♦ La hauteur maximale des constructions doit respecter la hauteur du bâtiment existant avec un maximum de 9 mètres.
- ♦ Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel local, les éléments caractéristiques de l'architecture doivent être sauvegardés et mis en évidence.

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

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

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

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

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

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

- Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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

La longueur du faîtage des bâtiments d'activités ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

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

Dans la zone UH p, sont seuls admis les travaux d'entretien des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux.

1 - Façades

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

Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation du bardage est possible.

Les teintes d'enduits ou de bardages doivent être en harmonie avec leur environnement, et pour le bâti diffus en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

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

Les teintes des menuiseries doivent être harmonisées.

2 - Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

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

Les ouvertures et les panneaux solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée ou vieux toit en harmonie avec l'environnement, sauf panneaux solaires.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein : la hauteur de ce mur (surmonté de couvertines ou tuiles) sera de 2 mètres maximum.
- d'un grillage, d'une barrière ou d'un muret de hauteur maximum d'0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

En bordure de la zone Ni, la clôture ne doit pas empêcher l'écoulement des eaux : la clôture sera donc constituée d'un simple barbelé sur poteaux.

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

Comme pour les façades, les teintes des clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La haie peut être taillée ou en port libre.
- Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Non réglementé.

Titre 6 - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

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

CAMPING (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)

CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)

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

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les période de stationnement, consécutive ou non).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} 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 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFECTATION

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

CLOTURE (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

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

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

ESPACE BOISE CLASSE (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

EMPLACEMENT RESERVE (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

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

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

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

LOTISSEMENT Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme

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

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.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN

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

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

- * terrains de camping,
- * parcs résidentiels de loisirs,
- * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- * aménagement d'un golf,

- * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- * affouillements et exhaussements des sols.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

Titre 7 - Annexes

Annexe 1 : Règles d'urbanisme des lotissement et P.L.U.

**Loi n° 86-13 du 06 janvier 1986
relative à diverses simplifications administratives**

En application de l'article L 315-2.1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co - lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

L'autorité compétente est :

- le Préfet, lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,
- le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas).

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations, régissant les rapports des co - lotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Textes : Code de l'Urbanisme Articles L 315-2.1, R 315-44.1, R 315-45 et R 315-46.

Annexe 2 : Espaces boisés classés

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 3 : Emplacements réservés

(Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.