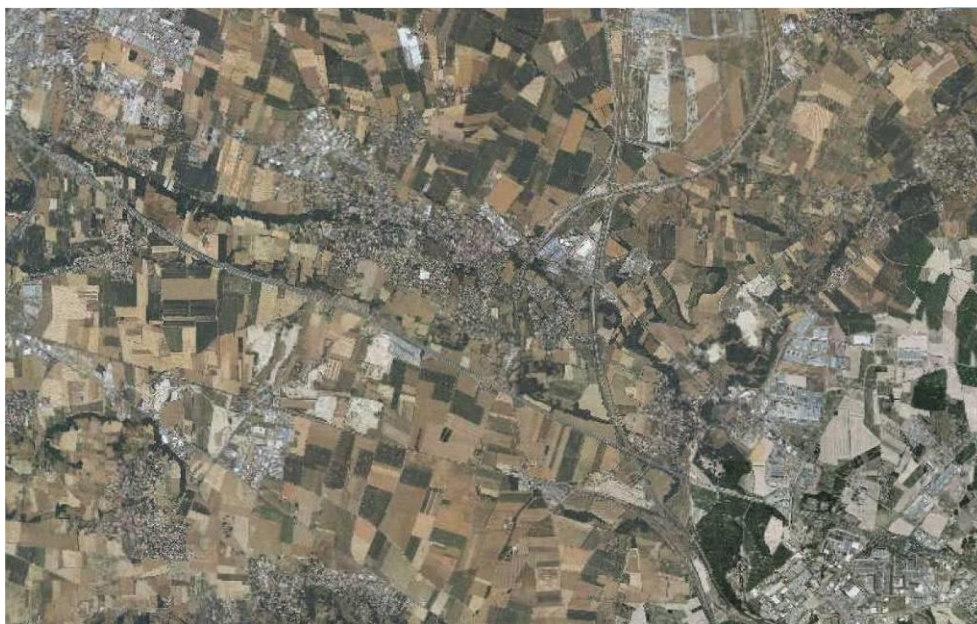


Commune de  
Saint Laurent de Mure  
Département du Rhône

# Plan Local d'Urbanisme

**REGLEMENT ECRIT – *Chapitres modifiés***



*Approuvé le 11 juillet 2012*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 mai 2013*

*Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2015*

*Modification n°3 approuvée le 12 juillet 2017*

*Révision avec examen conjoint n°1 approuvé le 20 février 2019*



# Sommaire

## Préambule

### TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Règlement applicable à la zone UA
- Chapitre II - Règlement applicable à la zone UB
- Chapitre III - Règlement applicable à la zone UC
- Chapitre IV - Règlement applicable à la zone UI
- Chapitre V - Règlement applicable à la zone Ur
- Chapitre VI - Règlement applicable à la zone Uaero

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU
- Chapitre II - Règlement applicable à la zone 2AU

### TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre I - Règlement applicable à la zone A

### TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

### TITRE VII - DÉFINITIONS



# Préambule

## Que détermine le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du PLU précise notamment les effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.

Le titre II précise, entre autres, les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU et indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

## Comment utiliser les documents ?

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

### **1. Rechercher le règlement qui s'y applique**

Pour cela, il faut repérer la parcelle sur **le document graphique n°1 « Destination générale des sols »** et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres), pour ensuite rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones.

**Nota** : se référer aux règlements applicables aux zones :

- UA pour UA,
- UB pour UB, UBa, UBb, UBc, UBe, et UBz
- UC pour UC,
- UI pour UIa, UIb et UIc,
- 1AU pour 1AUb(a), 1AUc et 1AUcp,
- 2AU pour 2AU, 2AU1h, 2AU1i et 2AUh,
- A pour A,
- N pour N, Nc, Nla et Nls et Ngp.

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

Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

- article 1 : occupations et utilisations du sol interdites,
- article 2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières,
- article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
- article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité, communication et télédiffusion),
- article 5 : superficie minimale des terrains constructibles,
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- article 9 : emprise au sol des constructions,

- article 10 : hauteur maximale des constructions,
- article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords,
- article 12 : aires de stationnement,
- article 13 : espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs,
- article 14 : coefficient d'occupation du sol.

## **2. Rechercher les éventuelles prescriptions complémentaires**

Outre la destination générale des sols, le document graphique n°1 « Destination générale des sols » indique également **des ensembles végétalisés, des contraintes architecturales particulières, des contraintes de destination, des servitudes d'urbanisme particulières, des orientations d'aménagement et de programmation et enfin des éléments de patrimoine remarquable bâti et végétal**. Si le terrain recherché est concerné par ceux-ci, il faudra se référer à la section 3 du Titre II pour connaître les prescriptions qui viennent s'ajouter au règlement de la zone.

**Le document graphique n°2 « Contraintes diverses sur l'usage des sols »** indique les prescriptions de portée supracommunale qui ont un impact sur les droits afférant à un terrain. Pour connaître ces **prescriptions supplémentaires au règlement des zones**, il faudra se référer :

- Au titre I / section 3 / chapitre 4 pour le plan d'exposition au bruit,
- Au titre I / section 4 / chapitre 2 pour le classement des infrastructures terrestres bruyantes,
- Aux annexes du dossier de PLU pour les contraintes technologiques,
- Au cahier des Servitudes d'Utilité Publiques (servitude T1) pour la voie ferrée,
- Au titre I / section 4 / chapitre 4 pour le périmètre de la zone d'aménagement différé,
- Au titre I / section 4 / chapitre 5 pour les zones de carrières,
- Aux annexes du dossier de PLU pour le périmètre ENS,
- Aux annexes du dossier de PLU pour le périmètre de ZNIEFF,
- Au titre I / section 3 / chapitre 1 pour les éléments archéologiques.

De même, pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter à l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du dossier du PLU.

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les documents graphiques,
- les annexes du dossier du PLU.

**Nota : Pour une bonne compréhension du texte, les définitions de base sont données en titre VII.**

## **Nouvelle codification du Code de l'Urbanisme**

A l'occasion de la modification n°3 du PLU et conformément à la recodification à droit constant de la partie législative du Code de l'Urbanisme, les références aux articles de la partie législative du code de l'urbanisme ont été mises à jour.

Conformément aux modalités d'application progressive des dispositions du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les articles réglementaires du code de l'urbanisme demeurent, jusqu'à la prochaine révision générale du PLU, ceux de la version du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

## TITRE II –

---

# **DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

## SECTION 1 - LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- les zones urbaines (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
- les zones à urbaniser (dites zones AU), correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisés à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de constructions prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- les zones agricoles (dites zones A), recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.
- les zones naturelles et forestières (dites zones N), regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L101-2 (ex L121-1) du Code de l'urbanisme.

## SECTION 2 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

### 1. ADAPTATIONS MINEURES (Article L152-3 exL123-1 Du Code de l'urbanisme)

« Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de 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 ».

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

### 2. TRAVAUX CONFORMATIFS, D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Concernant les prescriptions particulières, les articles L152-1 et L152-4 (ex article L123-5) du Code de l'urbanisme précise que :

- Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### 3. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS À AUTORISATION D'URBANISME

Outre les constructions soumises de fait au régime des autorisations d'urbanisme, certaines occupations ou utilisations du sol doivent également s'y conformer :

- **l'édification des clôtures** dans les conditions fixées à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme,
- **les démolitions**, conformément à l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, sur tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir,
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-2 et L113-1 (ex L130-1) du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés,
- toute **destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°)** du Code de l'urbanisme.

## SECTION 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU DOCUMENT

**Définition, valeur juridique et champ d'application :**

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édition de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

### 1. ENSEMBLES VÉGÉTALISÉS À PROTÉGER



- **Espace boisé classé**
  - Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.
  - Au titre des articles L113-1 et L113-2 (ex article L130-1 du Code de l'urbanisme), les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».
- **Espace boisé classé ponctuel – arbre remarquable**
  - La protection instituée au titre de l'article L113-1 et L113-2 (ex L130-1 du Code de l'urbanisme) se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.
- **Espaces végétalisés à mettre en valeur (L151-19 (ex article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme))**
  - Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.
  - Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

## 2. CONTRAINTES ARCHITECTURALES PARTICULIERES

- **Espace non aedificandi**

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, doivent être implantées au-delà de ces espaces, y compris les parties enterrées et les clôtures, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Pourront également être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain, la modification des bâtiments existants dans la zone de non aedificandi à la condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante dans l'espace non aedificandi.

Les changements de destination sont interdits dans la zone.
- **Implantation à l'alignement**

Il s'agit d'un linéaire défini graphiquement qui impose que les constructions soient implantées à l'alignement actuel ou futur.

Ce linéaire s'impose comme la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sens de l'article 6 de la zone concernée.

## 3. GESTION DE CERTAINES DESTINATIONS

Le rez-de-chaussée des constructions existantes et des nouvelles constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme un **linéaire commercial et de bureaux**, doit être obligatoirement affecté à des commerces, ou des bureaux.

## 4. SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

- **Les emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'équipements et d'ouvrages publics (article L151-41 (ex L123-1-5 8°) du Code de l'urbanisme),**
- **La localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L151-41 1° à 3° exL123-2c du Code de l'urbanisme),**
- **Les servitudes de mixité sociale (article L151-15 exL123-1-5 16° du Code de l'urbanisme).**

En application des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux. La Surface de Plancher de logements locatifs sociaux ainsi produite doit représenter un minimum de 20 % de la Surface de Plancher totale produite dans l'opération.

Cette servitude est adaptée dans certaines zones 1AU, l'article 1AU2 détermine les règles d'application de cette servitude dans ces secteurs particuliers.

## 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Ainsi, le PLU fait apparaître les bâtiments, îlots, quartiers et éléments du patrimoine soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique. Ces éléments sont repérés graphiquement au plan de zonage du PLU et font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement du PLU ainsi que dans l'annexe 20 – Inventaire du patrimoine remarquable.

Les règles suivantes s'appliquent aux éléments repérés au titre de l'article L151-19 :

- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Leur démolition est interdite sauf cas de péril imminent ou de risques sanitaires.
- En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux ainsi que les extensions sont possibles à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

## SECTION 4 – LES DISPOSITIONS ECRITES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones, du présent règlement, sauf indication contraire. Toutefois, dès lors que les prescriptions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements de zone et qui ne leur sont pas contraires, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

### PERIMETRES DE RISQUES ET NUISANCES

Concernant les **nuisances liées aux activités industrielles, artisanales, scientifiques et techniques** :

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

## TITRE III -

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE UB

C'est une zone urbaine multifonctionnelle qui a pour objectif le développement de l'habitat (logements collectifs, logements groupés) tout en favorisant la densification des activités d'accompagnement (commerces, bureaux, équipements) ainsi qu'aux activités artisanales non nuisantes.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- un secteur UBa correspondant à la zone d'entrée de ville dense situé de part et d'autre de la RD 306 qui n'appartient pas au périmètre de la ZAC Centre Bourg
- un secteur UBb correspondant aux espaces de transition urbaine entre le tissu pavillonnaire et le centre-bourg,
- un secteur UBc, correspondant à un secteur de coupure urbaine de part et d'autre de la RD 306 avec une discontinuité du bâti à maintenir ainsi qu'à un secteur faiblement desservi au sud du centre ancien et en transition avec le secteur pavillonnaire.
- un secteur UBe d'équipements collectifs.
- Un secteur UBz correspondant au secteur du centre bourg faisant l'objet de la ZAC Centre Bourg

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol ou ouvrages techniques, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements collectifs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt.

Dans le secteur UBe, toutes les constructions de nature autre que les équipements collectifs sont interdites.

## ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- sur les terrains concernés par le linéaire commercial et de bureaux définis aux documents graphiques, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions doivent être occupés exclusivement pour des usages commerciaux ou de bureaux. Le changement de destination des locaux commerciaux et de bureaux existants est également interdit le long de ce linéaire,
- en dehors des terrains concernés par le linéaire commercial et de bureaux, la réalisation de locaux commerciaux ou de bureaux situés au rez-de-chaussée sur rue est autorisée dans la limite totale de 400 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, y compris les surfaces de réserve,
- l'extension de constructions à usage agricole, lorsqu'elles sont nécessaires à une exploitation existante, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU,
- les constructions à usage artisanal, compatibles avec le logement, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### Logements à usage locatif sociaux :

En application des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux. La Surface de Plancher de logements locatifs sociaux ainsi produite doit représenter un minimum de 20 % de la Surface de Plancher totale produite dans l'opération

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

#### 1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré 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. 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. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité.  
 La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.  
 La création de nouveaux accès pourra être interdite si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.  
 En cas de création d'un nouvel accès, il pourra être exigé la suppression de l'accès existant.  
 En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.  
 Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. Les portails d'entrée pourront exceptionnellement être autorisés à s'implanter en limite de voie lorsqu'ils débouchent sur une impasse présentant un trafic de faible importance.

## 2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

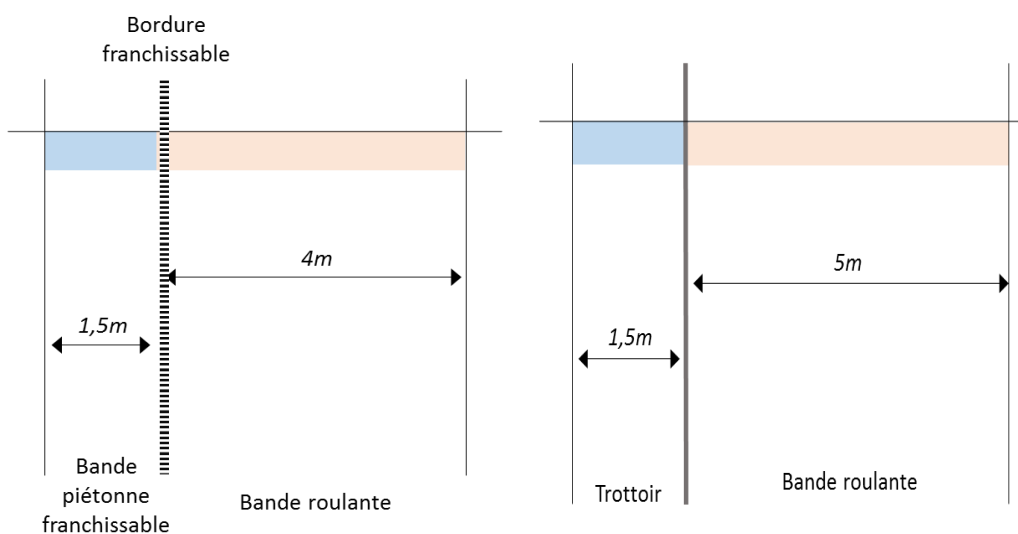
- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

Les voies desservant entre 3 et 5 logements inclus, existants ou à créer, doivent avoir le profil suivant :

- une bande roulante de 4 mètres,
- une bande piétonne franchissable de 1,5 mètre.

Les voies desservant 6 logements et plus, existants ou à créer, doivent avoir le profil suivant :

- une bande roulante de 5 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètre d'un côté,



Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des cheminements doux pourront être imposés.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

## **ARTICLE UB 4 - desserte par les réseaux**

### **1. EAU POTABLE**

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

### **2. ASSAINISSEMENT**

- **Eaux usées**
  - Le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation est obligatoire.
  - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
  - Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'égouts.
- **Eaux pluviales**
  - Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. L'ouvrage devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence trentennale.
  - Une surverse de l'ouvrage sur le réseau d'eaux pluviales pourra être autorisée. Dans cette hypothèse, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif devra faire l'objet d'une étude spécifique aux frais du pétitionnaire et d'une convention d'autorisation de rejet.

### **3. ELECTRICITE**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements au réseau doivent obligatoirement être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définition :**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Les prescriptions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies n'excluent pas l'introduction d'avancés ou retraits ponctuels en façade ayant pour objet de favoriser un traitement architectural



destiné à valoriser le bâtiment (dans la limite de 75% minimum de façade respectant les prescriptions de l'article).

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

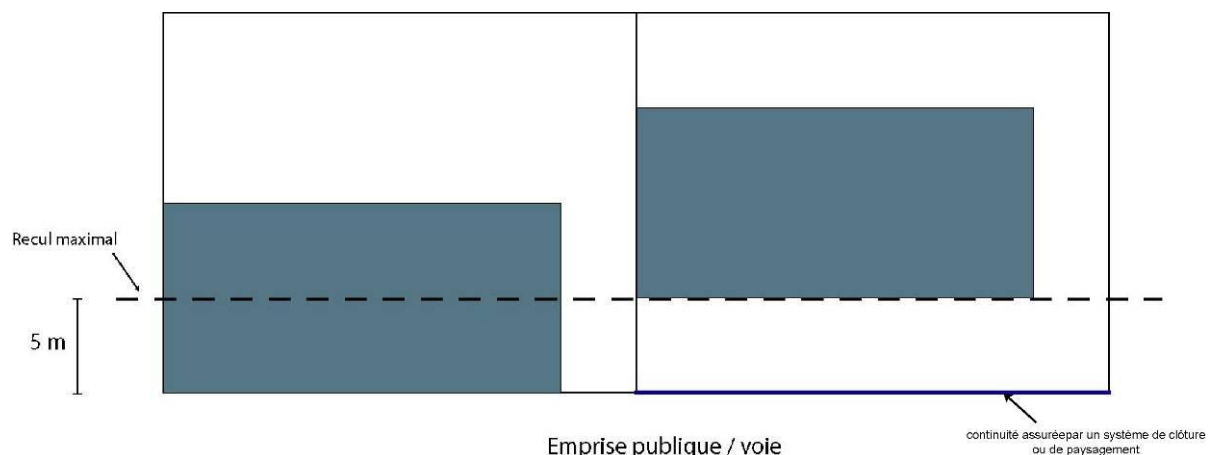
## 1. PRESCRIPTIONS GENERALES

### 1.1. Dans la zone UB (hors secteur UBa, UBb, UBc, UBe et UBz)

Dans la zone UB :

- un retrait dans une bande de 0 à 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.



Exemple d'application

Source : [des]territoires urbanisme

### 1.2. Dans le secteur UBa

Dans la zone UBa :

- un retrait dans une bande de 3 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.

### **1.3. Dans le secteur UBb**

Dans la zone UBb un retrait dans une bande de 0 à 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre, sauf indication contraire figurant à une OAP.

### **1.4. Dans le secteur UBc**

Dans la zone UBc :

- un retrait dans une bande de 3 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.

Pour les bâtiments commerciaux dont l'implantation ne respecte pas la bande d'implantation de 3 à 6m, une extension limitée de ceux-ci en continuité du volume existant est autorisée sous réserve que cette extension ne représente pas plus de 50% du linéaire existant.

### **1.5. Dans le secteur UBe**

Un retrait dans une bande de 0 à 25 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

### **1.6. Dans le secteur UBz**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie par le Plan Masse réglementaire du secteur Centre bourg. (pièce graphique PZ\_n°4\_modif 2 des documents graphiques)

## **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées :

- réalisation de garages avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie, Les portails d'entrée pourront exceptionnellement être autorisés à s'implanter en limite de voie lorsqu'ils débouchent sur une impasse présentant un trafic de faible importance.
- réalisation de piscines avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie (bord du bassin).

## ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Définition :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

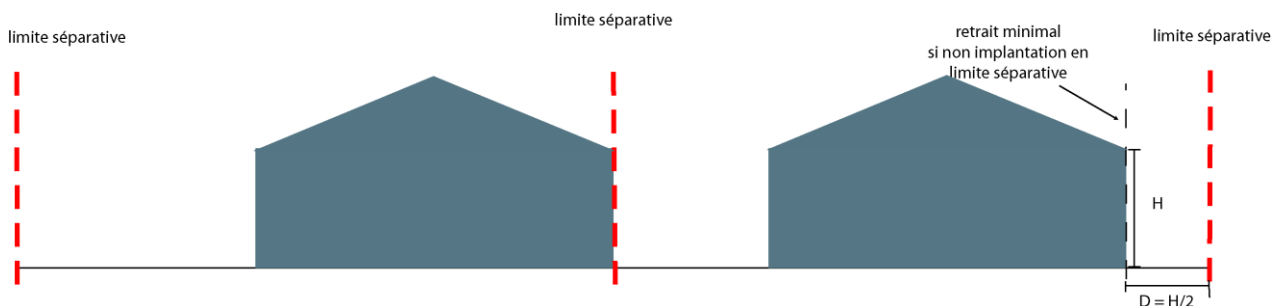
### 1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions implantées en limites séparatives et situées en bordure de la zone UC ne dépasseront pas 3,5 mètres de hauteur en limite, comptés depuis le terrain naturel.

Pour les terrains situés en bordure de la zone UBe, les constructions ne pourront pas s'implanter sur la limite séparative avec la zone UBe et devront respecter un recul de 4m.

#### 1.1. Dans la zone UB (hors secteurs spécifiques)

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction ( $D = H/2$ ).



Exemple d'application de l'article UB7 dans la zone UBa et le long des voies de la zone UB définies au plan de zonage

Source : [des]territoires urbanisme

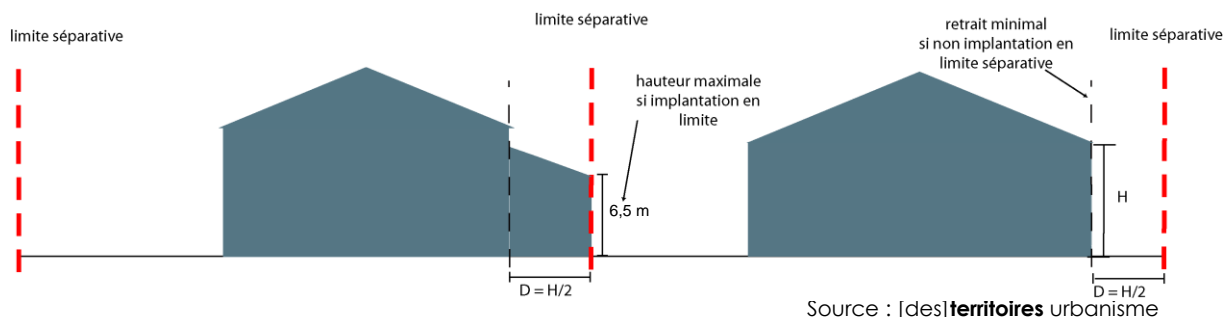
#### 1.2. Dans le secteur UBa

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $D = H/2$ ).

#### 1.3. Dans le secteur UBb et UBc

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $D = H/2$ ).

Les constructions implantées en limites séparatives ne dépasseront pas 6,5 mètres de hauteur en limite, comptés depuis le terrain naturel.



#### **1.4. Dans le secteur UBz**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le Plan Masse réglementaire du secteur Centre bourg. (pièce graphique PZ\_n°4\_modif 2 des documents graphiques)

## **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Pour la réalisation de piscines un retrait d'au moins 2 mètres est imposé entre le bord du bassin et la limite de parcelle.

### **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol**

#### **Définition**

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

Sont compris les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre,
- les piscines,
- les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètres à compter du sol naturel.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables à 1 seule construction annexe par tènement, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

#### **Prescriptions générales :**

Modification simplifiée n°4 du PLU  
Commune de Saint Laurent de Mure

Règlement écrit

### **1. Dans le secteur UB**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière.

### **2. Dans le secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### **3. Dans le secteur UBb**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### **4. Dans le secteur UBc**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

### **5. Dans le secteur Ube**

Non réglementé.

### **6. Dans le secteur UBZ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Définition :**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée entre le sol d'origine (terrain naturel et le faîtage de la toiture (toiture à pans) ou le sommet de l'acrotère (toiture terrasse).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, etc.

## **1. PRESCRIPTIONS GENERALES**

### **1.1. Dans la zone UB (hors secteurs UBa, UBb, UBc et UBz)**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.  
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

### **1.2. Dans le secteur UBa**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.  
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

### **1.3. Dans le secteur UBb**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 10 mètres.  
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

### **1.4. Dans le secteur UBc**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres.  
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

### **1.5. Dans le secteur UBe**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 14 mètres.

### **1.6. Dans le secteur UBz**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à ~~15~~**18 mètres**. Par ailleurs, le nombre de niveaux en fonction de chaque îlot est défini par le Plan Masse réglementaire du secteur Centre bourg. (pièce graphique PZ\_n°5\_modif 2 des documents graphiques)

## **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Ces limites peuvent ne pas être appliquées pour :

- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- la réalisation d'équipements collectifs dont le fonctionnement et la nature nécessitent des hauteurs différentes.

## **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **Rappel**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

## **1. CONCERNANT LES BÂTIMENTS**

### **1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments**

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mise en place.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès de garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40%. Les talus doivent être plantés.

### **1.2. Aspect extérieur**

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

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

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

Les projets doivent prendre en considération les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, dans la physionomie d'ensemble du tissu et en harmonie avec les constructions existantes. Les constructions de conception contemporaine, dont l'architecture ne respecte pas le bâti traditionnel, sont à ce titre interdites.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 : l'aspect extérieur des constructions ou ensembles bâtis doit être maintenu. Les travaux de modification du bâtiment ainsi que les extensions sont possibles à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une mise en valeur ou de la préservation des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

### **1.3. Enduits et couleurs**

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

Le choix des couleurs pour les façades et les toitures doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les couleurs vives sont interdites.

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

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- les constructions en bois sont autorisées

Pour les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 : pour les travaux de ravalement de façades, une attention particulière sera portée à la finition et au ton de l'enduit dans le but de respecter le style de la construction et son ambiance chromatique.

### **1.4. Toitures**

Les toitures doivent être de disposition simple. Le volume principal doit avoir une toiture à 2,3 ou 4 pans, avec une pente comprise entre 25 et 50 %.

Pour les extensions et volumes annexes à l'habitation et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,
- les toitures multi pans sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions de bâtiments d'architecture contemporaine ou à toiture végétalisée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les éléments de surface posés (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

### **1.5. Types de couvertures**

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les tuiles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, les tuiles pourront être similaires aux tuiles du bâtiment existant.

Pour les vérandas, la couverture en verre sera autorisée.

Pour les extensions dont les toitures existantes sont en bac acier et pour les équipements collectifs, le bac acier de couleur rouge est autorisé.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des revêtements de toiture autres, de type revêtement bitumineux, pourront être autorisés.

### **1.6. Façades et saillies**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Afin de préserver la perception d'ensemble de la façade bâtie, les garde-corps doivent être le plus simple possible et adaptés au lieu.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie de la façade.

Toute saillie sur le domaine public est interdite.

### **1.7. Menuiseries**

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

### **1.8. Installations techniques**

Les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration soignée. Leurs hauteurs ne devront en aucune manière dépasser les niveaux de l'acrotère.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les antennes paraboliques doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture, à proximité de l'entrée principale.

Les citernes (gaz, fioul, récupération des eaux pluviales,...) devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

Les antennes paraboliques, râteaux, ... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulées pour rester peu visible depuis le domaine public.

## **2. CONCERNANT LES CLOTURES**

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont



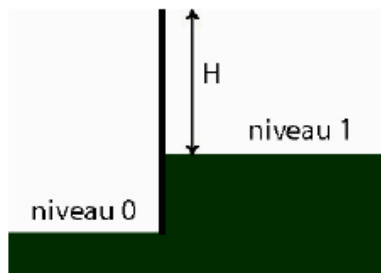
destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs traditionnels (pisé, maçonnerie pleine), existants en limite avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles, doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect) et l'obligation de leur réhabilitation ou de leur reconstruction à l'identique pourra être exigée.

L'enduit des murs et des murets doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe.

Les dispositifs à claire voie ne doivent pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale.

En limite avec le domaine public et en cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut :



Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public) ou sur les limites de propriétés.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), le tout n'excédant pas 2,00 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Les dispositifs à claire-voie devront présenter une surface de vide de 30% minimum.

### 3. DIVERS

Les abris pour containers d'ordures ménagères devront être dimensionnés dans le respect des normes du service gestionnaire et s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant.

## **ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules**

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

### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **1.1. Prescriptions générales(hors secteur UBz)**

Il est exigé :

- pour un logement: deux places de stationnement.
- pour les constructions comportant au moins quatre logements ou opération d'aménagement entraînant la création de quatre lots minimum, une place supplémentaire par tranche de quatre logements ou quatre lots doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs. Toute tranche entamée doit être comptée.
- dans les opérations d'habitat collectif de plus de 20 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être aménagées sous forme de parking enterré sous jardin ou sous immeuble. En cas d'impossibilité, cette proportion devra être construite au rez-de-chaussée dans le volume de la construction sans être visible depuis l'emprise publique.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

#### **1.2. Dans le secteur UBz**

Dans les secteurs UBz, les places de stationnement doivent obligatoirement être réalisées en sous-sol selon les ratios minimum suivants :

- 1 place par logement de type T1 et T2
- 1,5 place par logement de type T3
- 2 places par logement de type T4 et plus.

#### **1.3. Prescriptions particulières**

Pour des programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L151-34 du Code de l'urbanisme ex L123-1-3).

Toute opération d'habitat collectif comportant au moins cinq logements devra comporter un local ou un emplacement couvert affecté aux deux roues, spécialement aménagé à cet effet, et situé en rez-de-chaussée ou à défaut au premier niveau de sous-sol. Il devra être prévu au minimum 1 m<sup>2</sup> de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de SP.

### **2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX**

Une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est demandée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

### **2.1 Dans le secteur UBz**

Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher est demandée.. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

## **3. POUR LES ETABLISSEMENTS ARTISANAUX**

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est exigée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

### **3.1 Dans le secteur UBz**

Deux places de stationnement par lot sont exigées.

## **4. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX**

Un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins des employés et des livraisons.

Par ailleurs, pour les hôtels, 2 places de stationnement par tranche de 3 chambres sont exigées. Toute tranche entamée doit être comptée.

### **4.1 Dans le secteur UBz**

Deux places de stationnement par lot commercial sont exigées. Pour les hôtels, la règle générale s'applique, soit 2 places de stationnement par tranche de 3 chambres, toute tranche de entamée étant comptée.

## **6. POUR LES RESIDENCES PERSONNES AGEES**

Une place de stationnement par tranche de quatre chambres est exigée.

## **6. DISPOSITIONS GENERALES**

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L151-33 ex L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de moins de 100 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

### 1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être aménagée en espace vert ou aire de jeux.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale,

Les marges de reculs des constructions par rapport à la voie seront aménagées en espaces verts plantés d'arbustes et d'arbres.

#### **1.1. Dans le secteur UB**

- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

#### **1.2. Dans le secteur UBa**

- 20% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

#### **1.3. Dans le secteur UBb**

- 25% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

#### **1.4. Dans le secteur UBc**

- 25% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 20% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

### 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur figurant au plan doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

SANS OBJET

---

## TITRE IV

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU concerne principalement des secteurs à vocation d'habitat pouvant cependant accueillir des équipements collectifs et des activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone, mais aussi des secteurs à vocation d'activité économique, de loisirs et d'équipement.

Des Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, en plus des règles des zones urbaines correspondantes.

Elle est destinée à assurer à court terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, et en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUb(a) à vocation d'habitat sur les Contamines,
- ~~deux secteurs 1AUc(a) d'extension résidentielle sur les Contamines et le Clos de la Foire,~~
- un secteur 1AUc(a) d'extension résidentielle sur les Contamines,
- un secteur 1AUc d'extension résidentielle sur le Clos de la Foire,
- un secteur 1AUcp à vocation de parc urbain aux abords du château Delphinal.

La zone 1AU compte trois orientations d'aménagement sur le secteur des Côtes, des Contamines et du Clos de la Foire. Les opérations futures devront leurs êtres compatibles.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1. POUR LES SECTEURS 1AUb(a), 1AUc(a), 1AUc

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt.

##### 2. POUR LE SECTEUR 1AUcp

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'urbanisation ne peut être réalisée qu'après définition d'une opération d'ensemble, portant sur la totalité des terrains de la zone 1AU concernée. Le plan d'ensemble proposé définira en particulier, par unité de construction, l'emprise au sol et la surface de plancher, et devra être compatible avec les dispositions des « Orientations d'Aménagement ».

En outre, le projet devra aller dans le sens d'une urbanisation cohérente du site en tenant compte de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit.

Pour qu'une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire que les réseaux soient réalisés de manière concomitante à l'opération.

Avant l'ouverture à l'urbanisation et afin de préserver ces secteurs d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, il n'est admis principalement que la gestion des constructions existantes.

### **1. DANS LE SECTEUR 1AUb(a)**

Sont admis (hors ouverture à l'urbanisation) :

- les travaux de réfection des bâtiments existants, d'extension du volume existant et de construction d'annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaire,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

### **2. DANS LE SECTEUR 1AUc(a) et 1AUc**

Sont admis (hors ouverture à l'urbanisation) :

- les équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les travaux de réfection des bâtiments existants, d'extension du volume existant et de construction d'annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **3. DANS LE SECTEUR 1AUcp**

Sont admis :

- les logements de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'équipement ne dépassant pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- la construction ou la réhabilitation de bâtiments à vocation exclusive de loisirs ou sportives, et d'activités culturelles,
- la création d'infrastructures et d'installations à vocation exclusive de loisirs ou sportives.

Sont admis pour les bâtiments existants :

- l'aménagement de cheminements doux,
- les installations nécessaires et liées exclusivement à la qualité du parc urbain.



### Logements à usage locatif sociaux :

En application des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux. La Surface de Plancher de logements locatifs sociaux ainsi produite doit représenter un minimum de 20 % de la Surface de Plancher totale produite dans l'opération

Pour les zones 1AUb(a) et 1AUc(a) la règle suivante s'applique, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux, en nombre.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie**

#### **1. ACCES**

##### **1.1. Prescriptions générales**

L'accès des constructions doit être assuré 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. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.

La création de nouveaux accès pourra être interdite si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

En cas de création d'un nouvel accès, il pourra être exigé la suppression de l'accès existant.

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

##### **1.2. Prescriptions particulières**

Dans ~~les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a)~~ le secteur 1AUc, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie, pour des raisons de sécurité. Les portails d'entrée pourront exceptionnellement être autorisés à s'implanter en limite de voie lorsqu'ils débouchent sur une impasse présentant un trafic de faible importance.

Dans les périmètres couverts par des orientations d'aménagement (les Contamines, le Clos de la Foire), les accès devront être compatibles avec ceux traduits dans les schémas d'aménagement.

## 2. VOIRIE

### 2.1. Prescriptions générales

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services),
- être arborés avec la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre tous les 18m sur au moins l'un des côtés de la rue.

### 2.2. Prescriptions particulières

Dans les secteurs **1AUb(a)**, **1AUc(a)** les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'aménagement devront avoir **au minimum le** profil défini dans les zones référencées UBa et UC (cf. articles UB3 et UC3).

Des cheminements doux pourront être imposés.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

Dans les périmètres couverts par des orientations d'aménagement (les Contamines, le Clos de la Foire), les voiries devront être compatibles avec celles traduites dans les schémas d'aménagement.

## ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

### 1. EAU POTABLE

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

### 2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**
  - le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout,
  - les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'égouts,

- Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
- **Eaux pluviales**
- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. L'ouvrage devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence trentennale.
  - Une surverse de l'ouvrage sur le réseau d'eaux pluviales pourra être autorisée. Dans cette hypothèse, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif devra faire l'objet d'une étude spécifique aux frais du pétitionnaire et d'une convention d'autorisation de rejet.

### 3. ELECTRICITE

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements au réseau doivent obligatoirement être enterrés.

## ARTICLE 1AU 5 – Caractéristique des terrains

Non règlementé.

## ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Définition

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

## 1. PRESCRIPTIONS GENERALES

### 1.1. Dans le secteur 1AUb(a)

Dans la zone 1AUb(a) :

- un retrait dans une bande de 3 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.

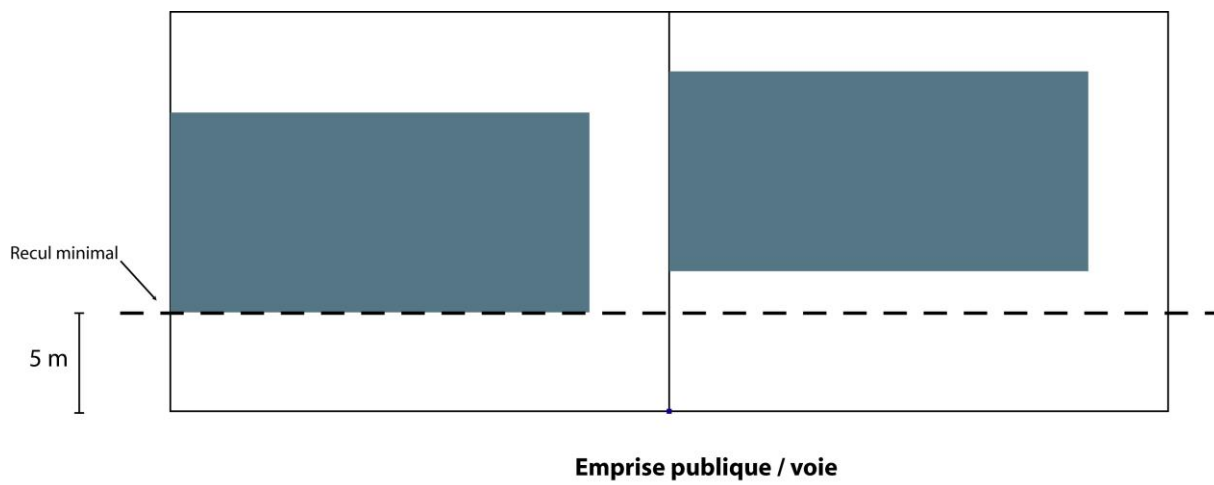
~~à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les~~

~~constructions doivent être implantées à l'alignement.~~

Les prescriptions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies n'excluent pas l'introduction d'avancés ou retraits ponctuels en façade ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment (dans la limite de 75% minimum de façade respectant les prescriptions de l'article).

### **1.2. Dans le secteur 1AUc**

Un retrait minimum de 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.



Exemple d'application de l'article 1AU 6

### **1.2. Dans le secteur 1AUc(a)**

Dans la zone 1AUc(a) :

- un retrait dans une bande de 0 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de la rue des Contamines, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à plus de 5m de la voie) où les constructions peuvent être implantées à plus de 5m de la voie.

Les prescriptions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies n'excluent pas l'introduction d'avancés ou retraits ponctuels en façade ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment (dans la limite de 75% minimum de façade respectant les prescriptions de l'article).

### **1.3. Dans le secteur 1AUcp**

Un retrait dans une bande de 0 à 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Définition :**

Modification simplifiée n°4 du PLU  
Commune de Saint Laurent de Mure

Règlement écrit

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

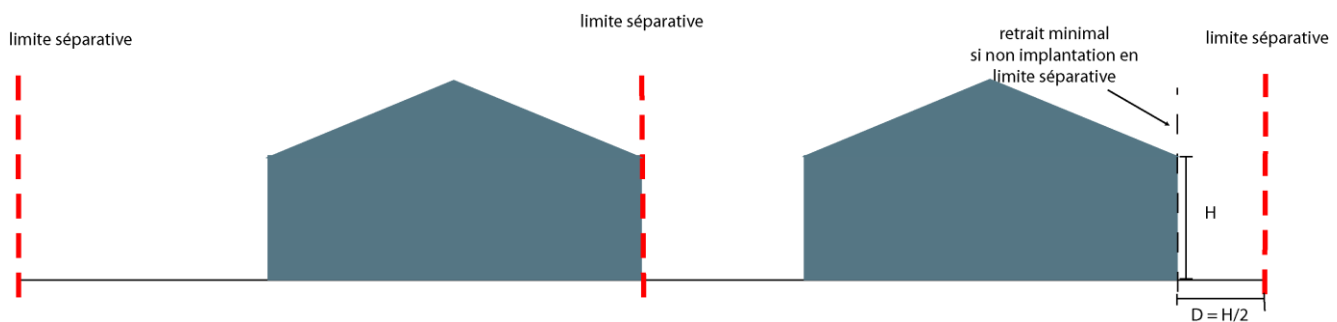
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

## 1. PRESCRIPTIONS GENERALES

### 1.1. Dans les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a)

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $D = H/2$ ).



Exemple d'application de l'article 1AU 7 dans la zone 1AUBa

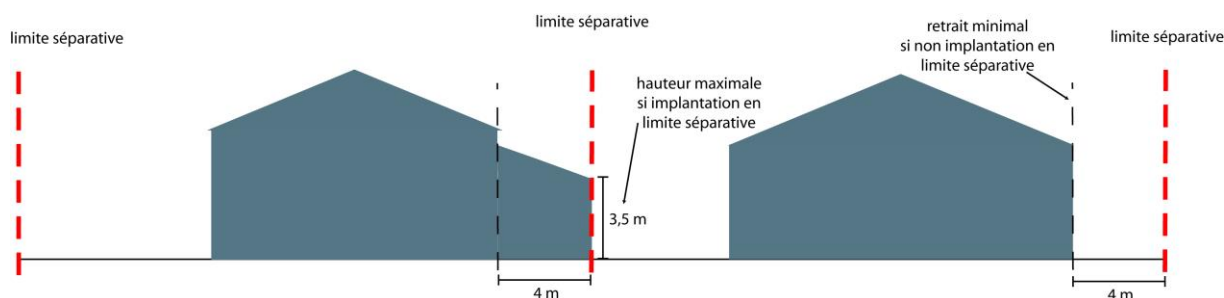
Source : [des]territoires urbanisme

En limite de zone, les constructions implantées en limite de propriété ne dépasseront pas 3,5 mètres de hauteur, comptés depuis le terrain naturel.

### 1.2. Dans le secteur 1AUc

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières :

- en cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Si elles sont implantées en limite de propriété :
  - o il sera exigé que la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres
  - o une hauteur différente pourra être autorisée pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans la limite des hauteurs fixées à l'article 10.



Exemple d'application de l'article 1AU 7 dans la zone 1AUc

Source : [des]territoires urbanisme

### **1.3. Dans le secteur 1AUcp**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ( $D=H/2$ ).

## **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées pour :

- la réalisation de piscines avec un retrait d'au moins 2 mètres entre le bord du bassin et la limite de parcelle.

## **ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 – Emprise maximale des constructions**

### **Définition :**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol. Sont compris les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre,
- les piscines,
- les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètres à compter du sol naturel.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables à 1 seule construction annexe par tènement, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

## **Prescriptions générales :**

### **1.1. Dans le secteur 1AUb(a) :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Dans le secteur 1AUc et 1AUc(a) :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Dans le secteur 1AUcp :**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Définition :**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée du sol d'origine (terrain naturel) au faîtage (toiture à pans) ou le sommet de l'acrotère (toiture terrasse).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, etc ...

## **1. PRESCRIPTIONS GENERALES**

### **1.1. Dans le secteur 1AUb(a)**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.  
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

### **1.2. Dans le secteur 1AU et 1AUc(a)**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres.  
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

### **1.3. Dans le secteur 1AUcp**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Ces limites peuvent ne pas être appliquées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

# ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

## Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## 1. CONCERNANT LES BATIMENTS

### 1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mise en place.

**Dans les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a)**, la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès de garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40%. Les talus doivent être plantés.

### 1.2. Aspect extérieur

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

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

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

### 1.3. Enduits et couleurs

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

Le choix des couleurs pour les façades et les toitures doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les couleurs vives sont interdites.



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

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- les constructions en bois sont autorisées

#### **1.4. Toitures**

Les toitures doivent être de disposition simple. Le volume principal doit avoir une toiture à 2,3 ou 4 pans, avec une pente comprise entre 25 et 50 %.

Pour les extensions et volumes annexes à l'habitation et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,
- les toitures multi pans sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions de bâtiments d'architecture contemporaine ou à toiture végétalisée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les éléments de surface posés (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,

#### **1.5. Types de couvertures**

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les tuiles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, les tuiles pourront être similaires aux tuiles du bâtiment existant.

Pour les vérandas, la couverture en verre sera autorisée.

Pour les extensions dont les toitures existantes sont en bac acier et pour les équipements collectifs, le bac acier de couleur rouge est autorisé.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des revêtements de toiture autres, de type revêtement bitumineux, pourront être autorisés.

#### **1.6. Façades et saillies**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Afin de préserver la perception d'ensemble de la façade bâtie, les garde-corps doivent être le plus simple possible et adaptés au lieu.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie de la façade.  
Toute saillie sur le domaine public est interdite.

### **1.7. Menuiseries**

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

### **1.8. Installations techniques**

Les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration soignée. Leurs hauteurs ne devront en aucune manière dépasser les niveaux de l'acrotère.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les antennes paraboliques doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture, à proximité de l'entrée principale.

Les citernes (gaz, fioul, récupérateur d'eaux pluviales,...) devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

Les antennes paraboliques, râdeaux, ... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulées pour rester peu visible depuis le domaine public.

## **2. CONCERNANT LES CLOTURES**

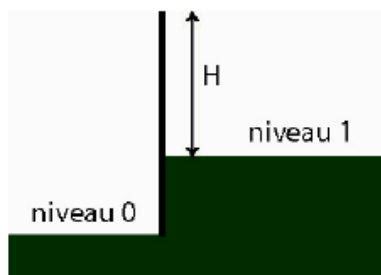
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs traditionnels (pisé, maçonnerie pleine), existants en limite avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles, doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect) et l'obligation de leur réhabilitation ou de leur reconstruction à l'identique pourra être exigée.

L'enduit des murs et des murets doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe.

Les dispositifs à claire voie ne doivent pas être doublé par autre moyen qu'une haie végétale.

En limite avec le domaine public et en cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut :



Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public) ou sur les limites de propriétés.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

### **Dans les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a) :**

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.
- un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant
- un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

### **Dans les autres secteurs :**

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), le tout n'excédant pas 2,00 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Les dispositifs à claire-voie devront présenter une surface de vide de 30% minimum.

## **3. DIVERS**

Les abris pour containers d'ordures ménagères devront être dimensionnés dans le respect des normes du service gestionnaire et s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant.

## ARTICLE 1AU 12 – Stationnement des véhicules

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

### 1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

#### 1.1. Prescriptions générales

Il est exigé :

- pour un logement: deux places de stationnement,
- pour les constructions comportant au moins quatre logements ou opération d'aménagement entraînant la création de quatre lots minimum, une place supplémentaire par tranche de quatre logements ou quatre lots doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs. Toute tranche entamée doit être comptée.
- dans les opérations d'habitat collectif de plus de 20 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être aménagées sous forme de parking enterré sous jardin ou sous immeuble. En cas d'impossibilité, cette proportion devra être construite au rez-de-chaussée dans le volume de la construction sans être visible depuis l'emprise publique.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

#### 1.2. Prescriptions particulières

Pour des programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L151-34 du Code de l'urbanisme ex L123-1-3).

Toute opération d'habitat collectif comportant au moins cinq logements devra comporter un local ou un emplacement couvert affecté aux deux roues, spécialement aménagé à cet effet, et situé en rez-de-chaussée ou à défaut au premier niveau de sous-sol. Il devra être prévu au minimum 1 m<sup>2</sup> de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est demandée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

### 3. POUR LES ETABLISSEMENTS ARTISANAUX

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est exigée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

### 4. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins des employés et des livraisons.  
Par ailleurs, pour les hôtels, 2 places de stationnement par tranche de 3 chambres sont exigées.  
Toute tranche entamée doit être comptée.

## **5. PRESCRIPTIONS GENERALES**

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L151-33 ex L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de moins de 100 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **6. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR 1AUcp**

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

Le nombre de places de stationnement nécessaires aux équipements ouverts au public sera déterminé dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

## **ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations**

### **1. PRESCRIPTIONS GENERALES**

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être aménagée en espace vert ou aire de jeux.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Les marges de reculs des constructions par rapport à la voie feront l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

#### **1.1. Dans les secteurs 1AUb(a)**

- 20% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

#### **1.1. Dans le secteur 1AUc et 1AUc(a)**

- 20% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).

- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

### **1.2. Dans le secteur 1AUcp**

Toute la surface libre de toute construction, accès et aire de parking doit être aménagé en espace vert.

## **2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur figurant au plan doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

SANS OBJET

---