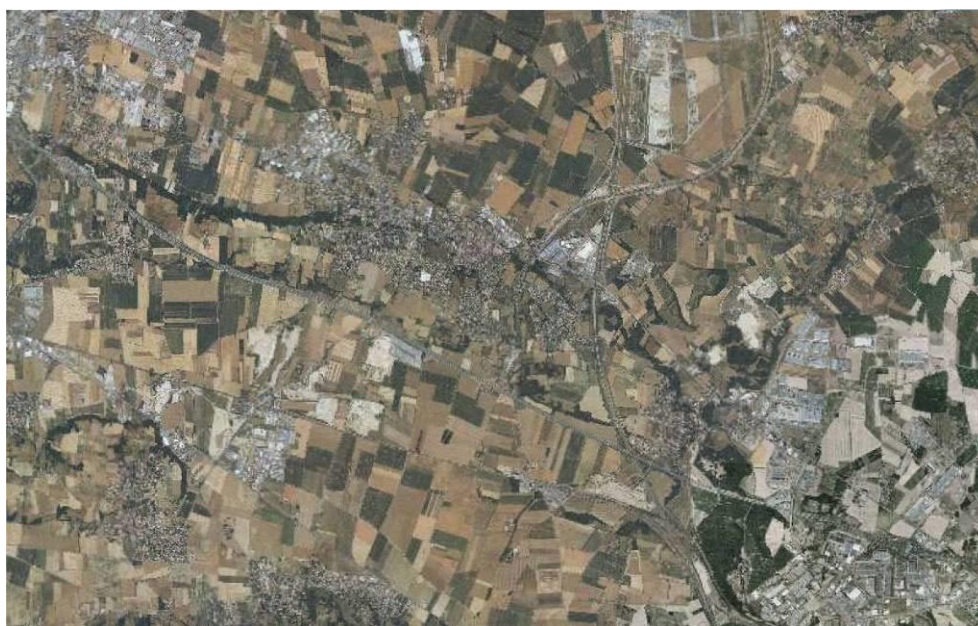


Commune de
Saint Laurent de Mure
Département du Rhône

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



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

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^{er} 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 I -

DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Saint Laurent de Mure.

SECTION 2 – PRÉSENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente section décrit sommairement le contenu, la finalité et la portée juridique de chaque pièce du dossier du plan local d'urbanisme.

1. CONTENU ET FINALITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux articles L151-2 (ex L123-1) et R123-1 à R123-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- Rapport de présentation : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la règle d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.
- Projet d'aménagement et de développement durable : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune de Saint Laurent de Mure.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou par secteur : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- Règlement : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune de Saint Laurent de Mure. Le règlement écrit se décompose en cinq chapitres :
 - les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire,
 - les dispositions communes à toutes les zones,
 - les dispositions zone par zone,
 - le lexique,
 - la liste des servitudes d'urbanisme particulières.
- Annexes : elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.

2. LA PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les occupations et utilisations du sol doivent être **d'une part compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, **d'autre part conformes** aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières

édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

SECTION 3 – ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

1. LES DISPOSITIONS IMPÉRATIVES DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME (CODE DE L'URBANISME, CODE RURAL ET CODE DU PATRIMOINE)

- **L'article R111-2 du Code de l'urbanisme** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, ou sont situées à proximité de telles constructions (principe de réciprocité).
- **L'article R111-4 du Code de l'urbanisme** qui prévoit que : « un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **L'article R111-15 du Code de l'urbanisme** dispose que « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- **L'article R111-21 du Code de l'urbanisme** en vertu duquel « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 ».
- **L'article L111-3 du Code rural** précise les règles de réciprocité pour les constructions agricoles :
 - « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».
 - « Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique ».

- « Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations ».
 - « Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa ».
 - « Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».
- **l'article L531-14 du Code du patrimoine** (relatif à l'archéologie préventive) en vertu duquel : *« lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».*
 - **le décret n°2004-490 du 3 juin 2004** relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise entre autres que *« en dehors des cas prévus au 1° de l'article 4 du même décret, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article 6 du même décret peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».*

2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe « servitudes d'utilité publique »). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

La liste des ouvrages non soumis à servitude, mais répertoriés graphiquement, est jointe en annexe au plan local d'urbanisme à titre d'information (exemple : lignes haute tension).

3. PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AÉRODROMES

Au titre de l'article L112-3 (ex L147-1) du Code de l'urbanisme et conformément aux articles L112-4 L112-6 (ex L.147-3) du même Code, les plans d'exposition au bruit des aérodromes sont annexés au plan local d'urbanisme ; Saint Laurent de Mure est concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lyon – Saint-Exupéry.

Dans les zones concernées par le plan d'exposition au bruit, les constructions, travaux ou ouvrages peuvent être interdits ou soumis à des dispositions particulières en fonction de leur destination et de la zone de bruit (zones A, B, C, D variant selon l'intensité du bruit) dans lesquelles elles se situent (articles L113-7 à L112-10 du Code de l'urbanisme ex L147-5).

Le plan d'exposition au bruit est joint en annexe.

4. CONDITIONS DE L'APPLICATION DES ARTICLES L111-6 A L111-8 DU CODE DE L'URBANISME ex L111-1-4 (ENTRÉES DE VILLE)

Les dispositions des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme ex L111-1-4 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement et de par secteur et par quartier prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

Une étude sur l'entrée de ville au niveau du secteur de Bramafan a été réalisée en novembre 1998 (cf annexes). Il y est prescrit notamment l'aménagement d'une bande de paysagement le long de l'A432, ainsi que des ajustements du règlement des zones concernées, pour la prise en compte des éléments cités plus haut.

5. CONDITIONS DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

6. RACCORDEMENT DES CONSTRUCTIONS AUX RÉSEAUX

Outre les règles édictées au plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales,
- au règlement sanitaire départemental,
- aux dispositions de **l'article L.111-11 (ex L111-4)** du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :
 - « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

SECTION 4 – LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il s'agit des périmètres visés aux articles R123-13 et R123-14 du Code de l'urbanisme et qui sont reportés en annexe du plan local d'urbanisme.

Dans ces périmètres, s'appliquent des dispositions destinées à assurer la mise en œuvre soit d'un projet urbain au moyen d'outils particuliers tel que l'outil d'urbanisme opérationnel, de financement de l'aménagement, de requalification du bâti existant ou de résorption d'îlots insalubres, soit d'actions foncières liées à ces opérations.

1. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre : en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par l'arrêté préfectoral n°2009-3513 du 2 juillet 2009, qui détermine ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique. L'arrêté préfectoral figure en annexe du plan local d'urbanisme.

2. PERIMETRE DE PRÉEMPTION

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal par délibération du 11/07/2012. Le Conseil municipal prendra une nouvelle délibération prolongeant ce dernier après approbation du PLU.

3. ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD)

Une zone d'aménagement différée a été créée par l'Etat (décret n° 2007-1101 du 13 juillet 2007) sur les communes de Colombier-Saugnieu, Genas, Pusignan, Saint Bonnet de Mure et Saint Laurent de Mure, afin d'instaurer un droit de préemption permettant l'extension de l'aéroport de Lyon / Saint-Exupéry.

Le décret portant création de la ZAD est joint en annexe.

4. LES PERIMETRES D'EXPLOITATION DE CARRIERES

Certains terrains font l'objet d'une autorisation d'exploitation de carrières. Les prescriptions inhérentes à l'exploitation et à la remise en état au terme de l'autorisation des terrains, établies par arrêtés préfectoraux sont jointes en annexe du dossier de PLU.

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'édiction 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.

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

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau historique de la commune. Ce secteur est caractérisé par sa densité, la continuité du bâti, l'implantation à l'alignement, caractéristiques que le PLU s'attache à préserver.

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

ARTICLE UA 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 l'usage d'entrepôt.

ARTICLE UA 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 :

- la réalisation de locaux commerciaux, de bureaux ou d'équipements collectifs, dans la limite de 400 m² de Surface de Plancher, y compris les surfaces de réserve,
- les constructions à usage artisanal, dans la limite de 200 m² 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,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité publique,
- 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 UA 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. 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.

2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

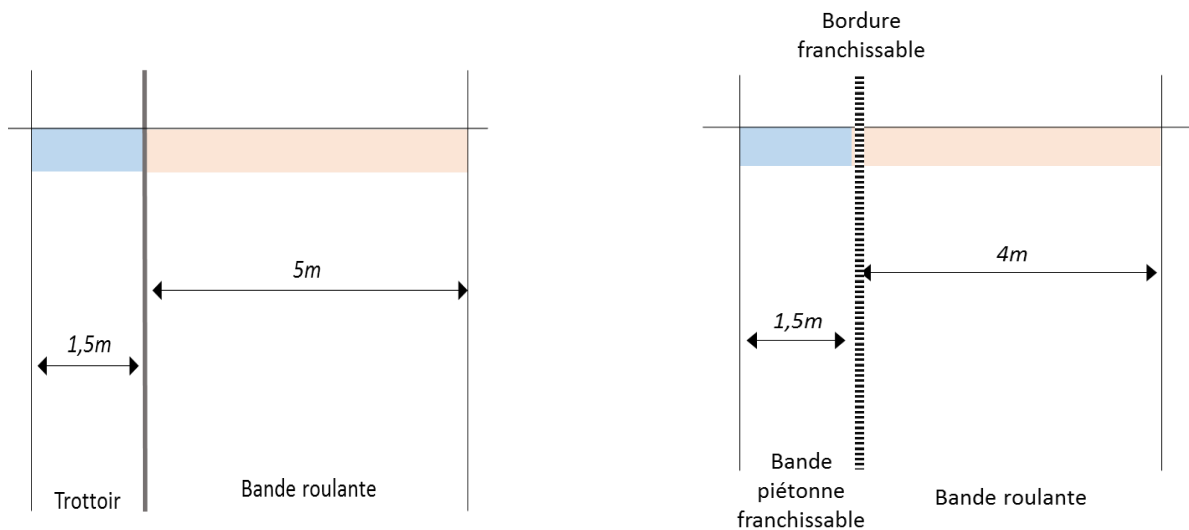
- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, 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 UA 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 UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UA 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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées pour la 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).

Les accès automobiles (portails, portes de garage) pourront être imposés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

ARTICLE UA 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.

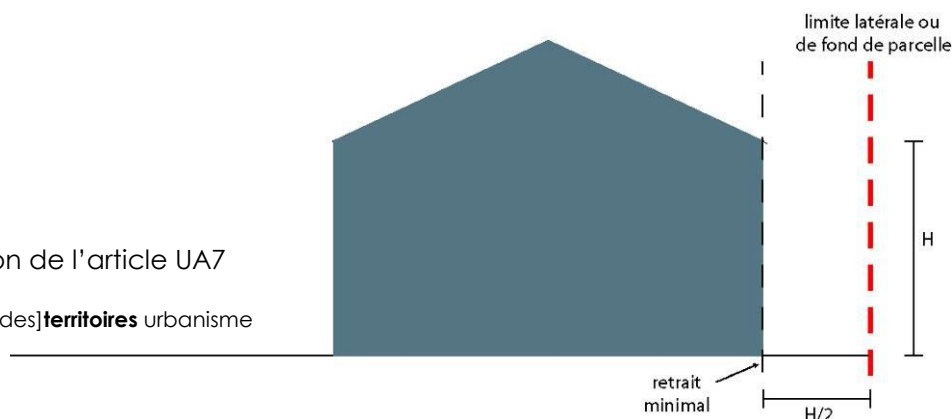
1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les règles sont identiques pour les limites latérales et de fond de parcelle :

- 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 ($D = H/2$).

Exemple d'application de l'article UA7

Source : [des]territoires urbanisme



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

Non réglementé.

ARTICLE UA 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 :

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

ARTICLE UA 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.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées et de ventilations, les locaux techniques d'ascenseurs, les murs pignons, les garde-corps, les acrotères, ...

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale de toute construction est fixée à **9 mètres**.

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 UA 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 mises 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.

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 constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² 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 : 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 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 m² 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.

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.

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 m² 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.

Toute saillie sur le domaine public est interdite.

1.7. Menuiseries

Les menuiseries seront de couleur bois.

L'aspect général, les détails architecturaux ainsi que le caractère des bâtiments à aménager ou à restaurer, devront être conservés ainsi :

- les volets doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée,
- les ouvertures dans les façades doivent impérativement présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension,
- les volets roulants sont interdits.

1.8. Installations techniques

Les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration soignée.

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 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.

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.

Pour les constructions nouvelles les citernes (gaz, fioul, récupération des eaux pluviales,...) devront être enterrées. Concernant les constructions existantes ou cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

2. CONCERNANT LES CLOTURES

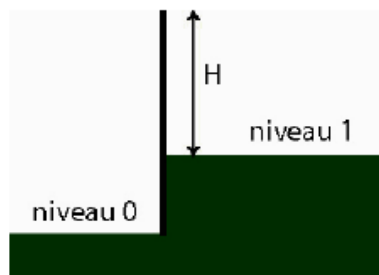
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

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 couvertine 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 couvertine 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 UA 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. Dispositions 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 m² de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m² de Surface de Plancher.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² 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 m² 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. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que 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 UA 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

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 tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

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 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 UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET

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 m² 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 m² 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 m² 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 :

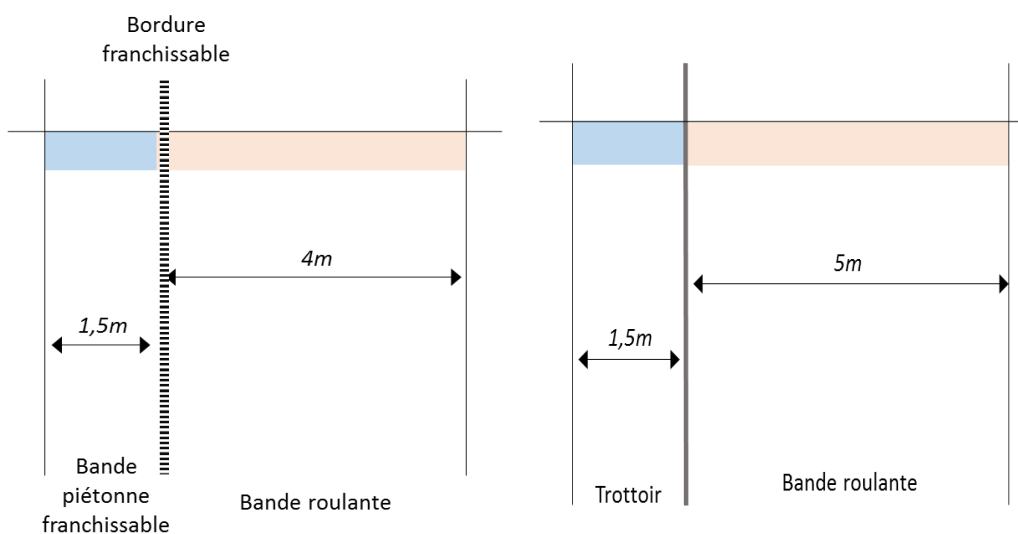
- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, 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.

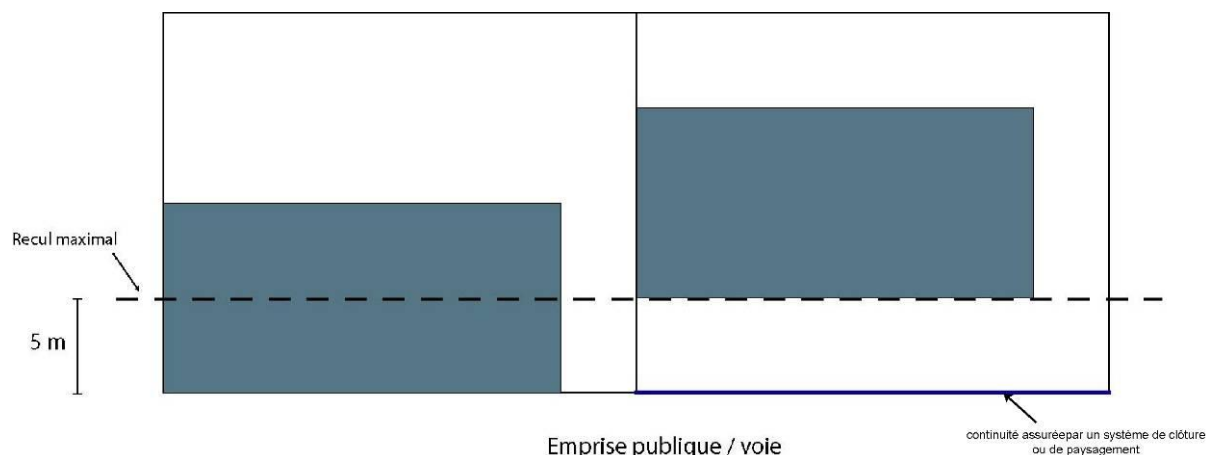
1. PRESCRIPTIONS GENERALES

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.

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.

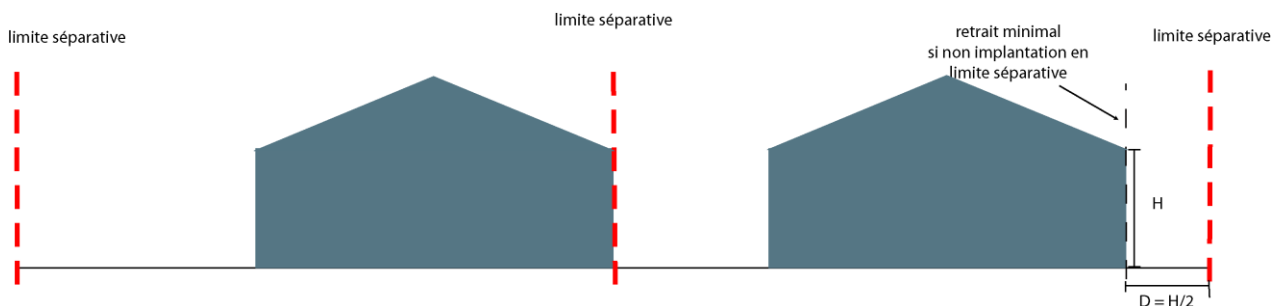
1. PRESCRIPTIONS GENERALES

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

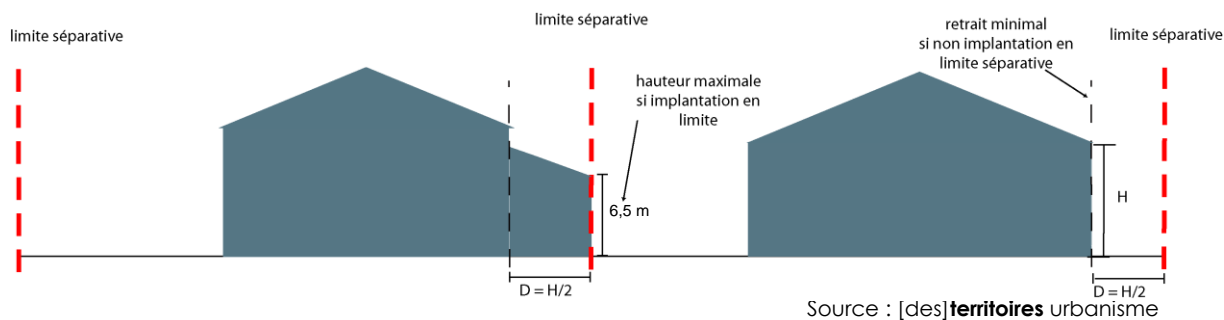
1.2. Dans le secteur UBa

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 :

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 règlementé.

6. Dans le secteur UBZ

Non règlementé.

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 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 m² 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 m² 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 m² 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

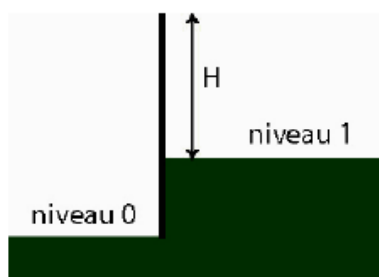
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

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 couvertine 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 couvertine 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 m² de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m² de SP.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² 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 m² 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 m² 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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

C'est une zone dont la vocation principale est l'habitat individuel ou groupé, tout en restant ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, ...) et aux activités artisanales non nuisantes.

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

ARTICLE UC 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.

ARTICLE UC 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 :

- les constructions à usage de commerce dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher, y compris les surfaces de réserves,
- les équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- l'extension de constructions à usage agricole, lorsqu'elles sont nécessaires à une exploitation existante, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU,
- les constructions à usage artisanal dans la limite de 200 m² 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,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité publique,
- 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 UC 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. 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,
- 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

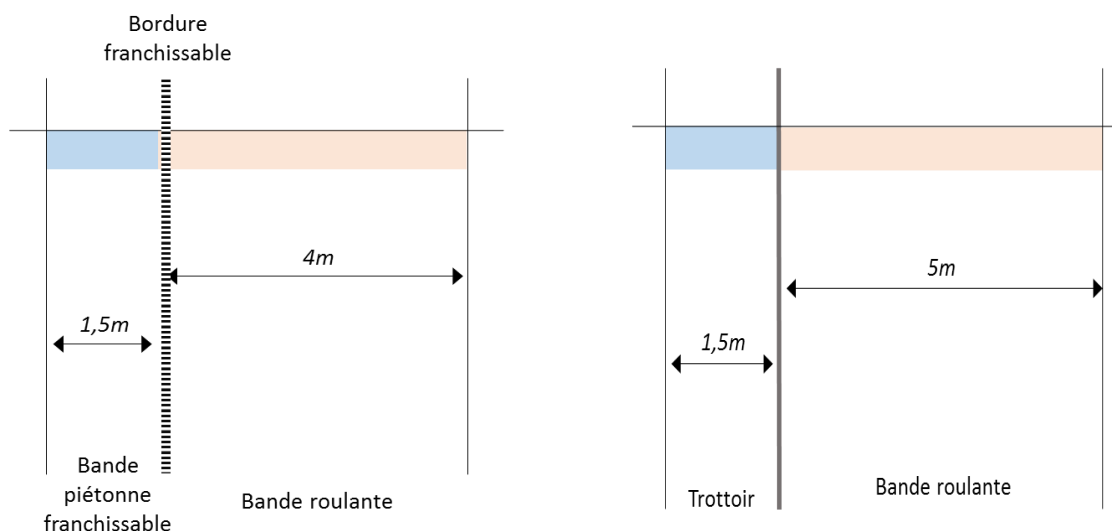
véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services), et de collecte des ordures ménagères.

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 UC 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 UC 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

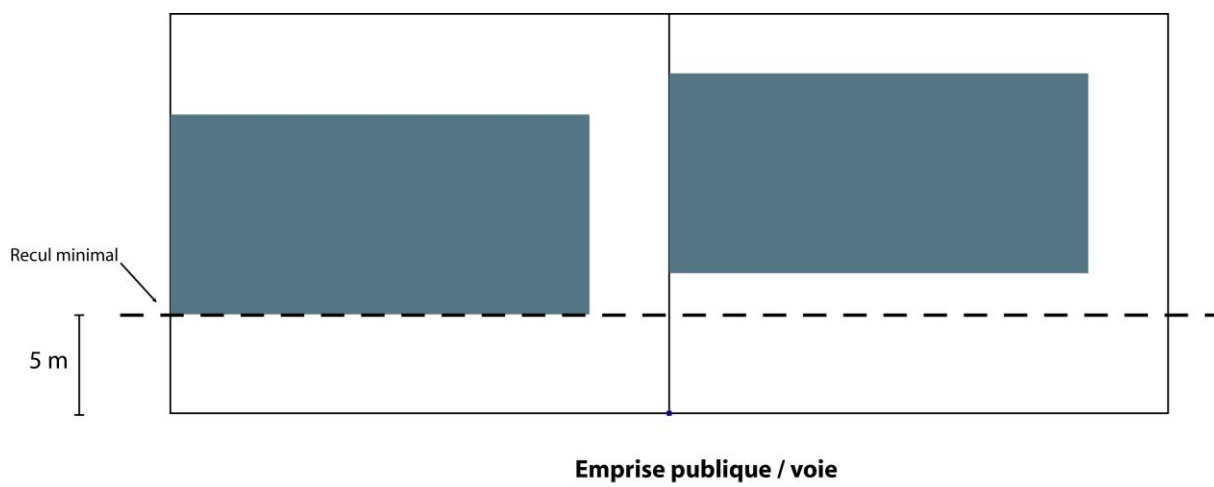
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

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

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 UC6

Source : [des]territoires urbanisme

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La réalisation de piscines est autorisée 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 UC 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.

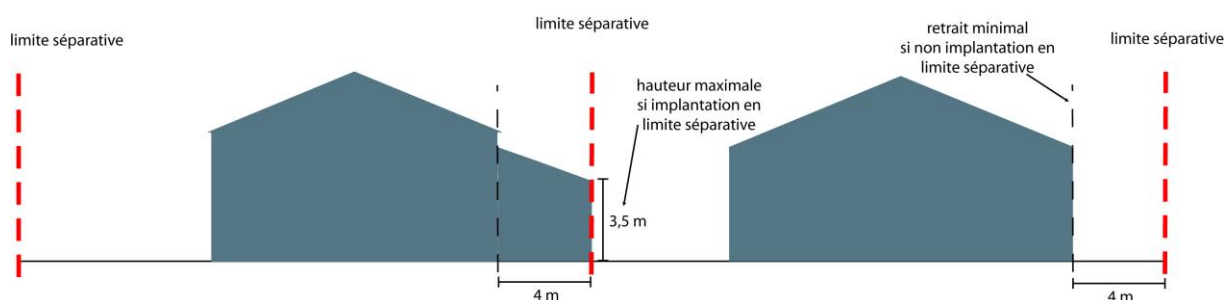
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- 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 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 UC7

Source : [des]territoires urbanisme

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.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 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 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 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

En secteur UC, 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.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces limites peuvent ne pas être appliquées dans le cadre :

- 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 UC 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.

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 du Code de l'Urbanisme : 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 m² 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 du Code de l'Urbanisme : 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 m² 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 m² 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, 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

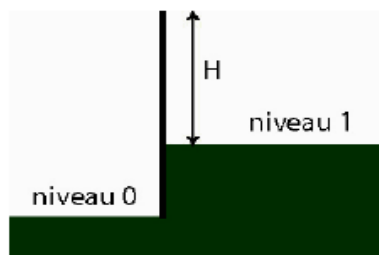
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

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.

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 UC 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, soit un garage, soit un parking couvert ou découvert :

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 m² de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m² de Surface de Plancher.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² 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 m² 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. 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 UC 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- 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).
- 25% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

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,
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces de détente, de jeux,...).

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.

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 UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET

CARACTERE DE LA ZONE UI

Il s'agit de zones d'activités économiques destinées à accueillir des entreprises industrielles, commerciales, artisanales et d'hébergement hôtelier.

Elles se subdivisent en un secteur UIa (Les Marches du Rhône) affecté aux activités industrielles et pour lesquelles des hauteurs importantes de bâtiments sont autorisées, un secteur UIb à vocation artisanale, et un secteur UIc correspondant au secteur d'entrée de la zone industrielle qui marque aussi l'entrée nord de la commune.

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

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Prescriptions générales

- les constructions destinées à l'habitation,
- les piscines et annexes à l'habitation
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- les constructions agricoles,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux indispensables à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- l'ouverture de carrières,
- les dépôts de véhicules dans la bande de 50 mètres comptée à partir de l'axe de l'A432.
- Dépôts de véhicules et aires de stationnement ouvertes au public

1.2. Dans le secteur UIc

En plus des prescriptions générales, les occupations et utilisations suivantes du sol sont interdites dans la zone UIc :

- Commerces de détail

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

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

- Les équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activité économique et que la SURFACE DE PLANCHER ne dépasse pas 60 m,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public en dehors de la bande d'inconstructibilité de 38 mètres à compter de l'axe de l'A432 et de 35 mètres à compter de la RD306.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail lorsqu'il s'agit :
 - soit de constructions à destination commerciale dès lors qu'ils sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone et dont la surface de vente affectée à chaque unité de commerce est au plus égale à 100m² ;
 - soit de dépôts vente, qui compte tenu de leur consommation d'espace affecté majoritairement à leur surface de vente à l'air libre, peuvent difficilement être implantées en centre-ville (tels que la vente de matériaux, de constructions, location de matériel, jardinerie ...), à la condition que les constructions affectées à la vente aient une surface de vente au plus égale au tiers de la surface de vente totale autorisée ;
 - soit de commerces liés à l'automobile tel que le lavage de voitures, vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant.
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations (y compris classées) liés à l'activité autoroutière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 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. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée. Pour des raisons de sécurité, un accès réservé à l'usage exclusif des services de secours pourra être autorisé en supplément.

Deux accès contigus desservant plusieurs activités peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

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

2. VOIRIE

Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent comme permettre la circulation douce, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront de préférence 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).

La largeur minimum de la plateforme sera portée au minimum à 8,50 mètres avec :

- une bande roulante de 6,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres d'un côté,
- un recul végétalisé de 0,50 mètres par rapport aux limites de propriété, de l'autre côté.

ARTICLE UI 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**
 - toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement,
 - en outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après : les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement, qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration,
 - l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.
- **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. ELECTRCITE

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

ARTICLE UI5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UI 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

1.2. Dans le secteur U1a et U1b

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

1.2. Dans le secteur U1c

Dans le secteur U1c le retrait minimum est de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

2.1. Le long de l'A432

- le retrait minimum d'implantation est de 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute A432,
- la façade la plus longue de la construction doit être orientée vers l'A432.

2.2. Le long de la RD 306

- les façades des constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 306.

ARTICLE UI 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.

Prescriptions générales :

La construction en limite est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres des dites limites.

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

Définition

La distance séparant les constructions non accolées et implantées sur un même terrain est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

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

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 5 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées :

- aménagements et reconstructions de bâtiments existants implantées différemment des règles définies ci-dessus,
- réalisation d'équipements collectifs dont le fonctionnement et la nature nécessitent des règles d'implantations différentes.

ARTICLE UI 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 sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètres à compter du sol naturel.

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 :

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

ARTICLE UI 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. REGLES

1.1. Secteur UIa

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 17 mètres à l'exception des constructions à destination d'hébergement hôtelier qui seront, quant à elles, limitées à une hauteur maximale de 15 mètres.

1.2. Secteur UIb

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

1.2. Secteur UIc

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 15 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces limites peuvent ne pas être appliquées pour :

- de 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 UI 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 mises en place.

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 doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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.

L'emploi de couleurs vives est autorisé.

1.4. Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple.

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.

Les toitures terrasses sont autorisées.

1.5. Types de couvertures

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effet de réflexion sur les secteurs proches.

Les toitures terrasses sont autorisées.

1.6. Façades et saillies

Toutes les façades (annexes comprises), devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti proche.

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

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. 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

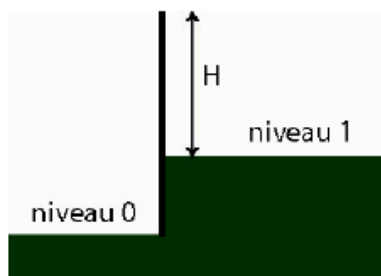
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

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.

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

En limite avec le domaine public, 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 :



Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

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

La **clôture sur rue et en limites séparatives devra** être constituée soit par :

- 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 une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non par une haie,
- un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

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.

ARTICLE UI 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

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

1.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

1. 2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGES DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² 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.

1. 3. POUR LES ETABLISSEMENTS ARTISANAUX

Une place de stationnement par tranche de 50 m² 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.

1. 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. Pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant est exigée. Toute tranche entamée doit être comptée.

1. 2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGES INDUSTRIELLES

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher 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.

1.6 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

2.1. Le long de l'A 432

Le stationnement est autorisé dans la marge de recul au delà de 38 mètres inconstructibles depuis l'axe de l'A432.

Le stationnement visible depuis l'A432, doit être paysagé d'arbres, avec la plantation d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Il doit également être masqué d'une haie vive d'au moins 1 mètre de hauteur et 0,25 mètre d'épaisseur,

Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en façade de l'A432, les stationnements seront réalisés de préférence sur la partie arrière du bâtiment.

2.2. Le long de la RD 306

Le stationnement est autorisé au delà des 35 mètres inconstructibles depuis l'axe de la RD 306.

Les aires de stationnement visibles depuis la RD306 doivent être paysagées avec la plantation d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UI 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnements, doit être aménagée en espaces verts.

10% 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).

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le parc d'activité. A ce titre, l'unité foncière doit être végétalisée afin d'améliorer le cadre de vie de la zone d'activité, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les marges de recul et retrait des constructions par rapport à la voie devront être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

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.

3. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES LE LONG DE L'A 432

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnements, et qui doit être aménagée en espaces verts doit avoir une superficie minimale de 10% par rapport à celle du tènement.

La bande inconstructible de 38 mètres depuis l'axe de l'A 432 doit être paysagée dans la partie comprise sur le tènement (engazonnée et plantée d'arbres à haute tige de type fastigié), en accompagnement des façades des constructions. Cette bande paysagère peut être incluse dans les 10% d'espaces verts exigés sur chaque tènement construit.

Les zones de stockage sont interdites dans la marge de recul comprise entre l'axe de l'A 432 et la façade de construction (50 à 70 mètres). Elles doivent être réalisées au delà et dissimulées par des rideaux de végétation de manière à ne pas être visible depuis l'A432.

4. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES LE LONG DE LA RD 306

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnements, et qui doit être aménagée en espaces verts doit avoir une superficie minimale de 10% par rapport à celle du tènement.

La bande inconstructible de 35 mètres depuis l'axe de la RD 306 doit être paysagée dans la partie comprise sur le tènement (engazonnée et plantée d'arbres à haute tige de type fastigié), en complément de l'aménagement paysager réalisé dans le cadre de la requalification des entrées de ville. Ces espaces verts demandés le long des infrastructures peuvent être inclus dans les 10% d'espaces verts exigés sur chaque tènement. Cette bande peut toutefois accueillir une voie de desserte des constructions, sans possibilité de stationnement.

Les zones de stockage doivent être réalisées à l'arrière des bâtiments pour ne pas être visibles depuis la RD 306. Si les exigences fonctionnelles propres à la construction ne le permettent pas, elles doivent être dissimulées par des rideaux de végétation.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET

CARACTERE DE LA ZONE Ur

Il s'agit d'une zone réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière.

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

ARTICLE Ur 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et utilisations des sols non liées à l'activité autoroutière sont interdites.

ARTICLE Ur 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations des sols liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute sont admises, notamment :

- Les constructions et équipements,
- Commerces et services,
- Affouillements, exhaussements de sols, installations et ouvrages,
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- L'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ur 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE Ur 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Non réglementé.

2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**
 - Un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur devra être mis en place.
- **Eaux pluviales**
 - Il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords particuliers.

ARTICLE Ur 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE Ur 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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m de l'alignement de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

ARTICLE Ur 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.

Prescriptions générales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m de l'alignement de la limite de la zone Ur. Une implantation dans une bande de 0 à 3m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

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

Non règlementé.

ARTICLE Ur 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ur 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. REGLES

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces limites peuvent ne pas être appliquées pour :

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

ARTICLE Ur 11 - Aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

ARTICLE Ur 12 - Stationnement des véhicules

Non règlementé.

ARTICLE Ur 13 – Espaces libres et plantations

Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ur 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET

CARACTERE DE LA ZONE Uaero

Il s'agit d'une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié ou compatible avec le fonctionnement de l'aéroport Saint Exupéry, et des activités ferroviaires attenantes.

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

ARTICLE Uaero 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et utilisations des sols non compatibles avec le fonctionnement de l'aéroport et des activités ferroviaires attenantes sont interdites.

ARTICLE Uaero 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La plupart des modes d'occupations et d'utilisations des sols sont autorisés, sous réserve d'être liés ou compatibles avec le fonctionnement de l'aéroport dans sa configuration actuelle et des activités ferroviaires attenantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uaero 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. 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.

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),

ARTICLE Uaero 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,
 - 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 Uaero 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uaero 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

ARTICLE Uaero 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uaero 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Uaero 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les servitudes de l'aéroport. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uaero 11 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

ARTICLE Uaero 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être adapté à la spécificité du projet et prendre en compte les activités de livraison, d'enlèvement des produits manufacturés, ainsi que le stationnement du personnel et de la clientèle.

ARTICLE Uaero 13 – Espaces libres et plantations

Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uaero 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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 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) ET 1AUc(a)

- 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 m² 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)

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 m² 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

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), 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),

2.2. Prescriptions particulières

Dans les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a) les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'aménagement devront avoir le profil défini dans les zones référencées UBa et UCa (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)

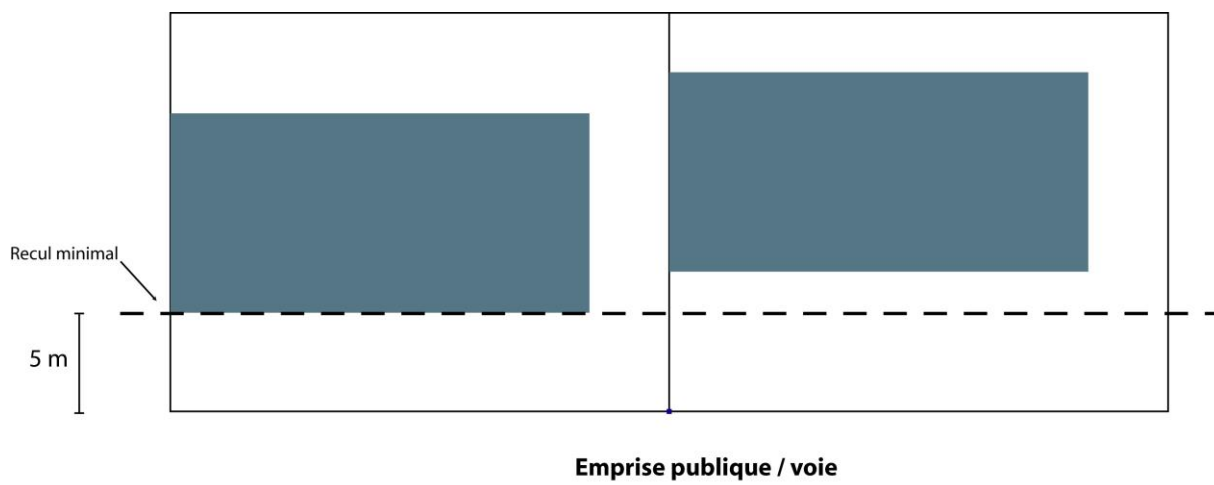
Dans la zone 1AUb(a) :

- 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 ;
- 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 et 1AUc(a)

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

1.3. 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 :

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

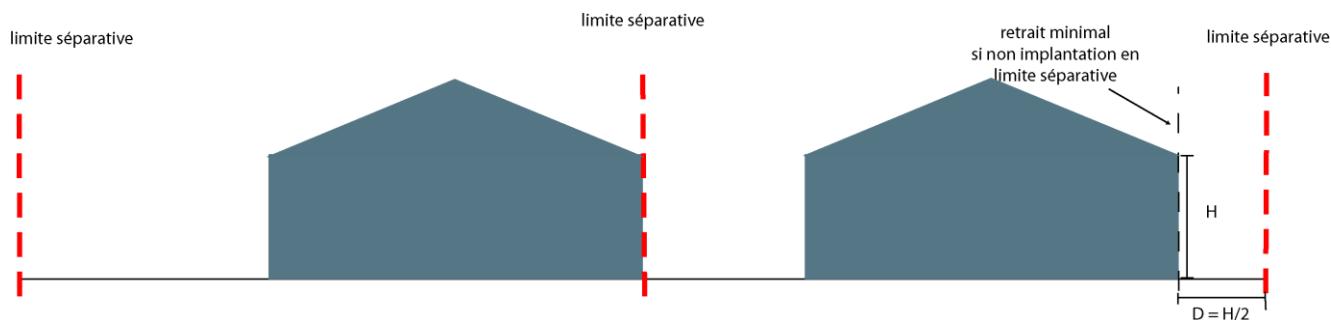
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- 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 le secteur 1AUb(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

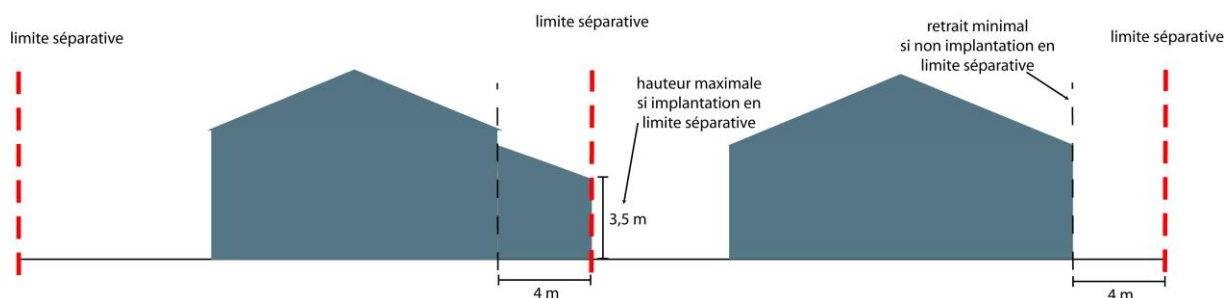
Source : [des]territoires urbanisme

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 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 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 règlementé.

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 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 :

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

Dans le secteur 1AUcp :

Non règlementé.

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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, 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

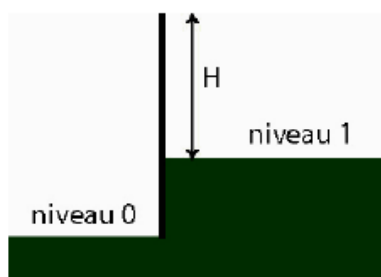
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

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 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 couvertine 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 couvertine 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 1 AU 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 m² de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m² de Surface de Plancher.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² 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 m² 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

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée et destinée au développement de l'urbanisation future à moyen et long terme 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. Son aménagement pourra se réaliser qu'après modification ou révision du PLU.

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.

Cette zone comprend :

- des secteurs 2AU1, destinés à être aménagés sur le moyen terme,
- des secteurs 2AU, destinés à être aménagés sur le long terme.

Les secteurs 2AU1 sont indicés comme suit :

- indice « h », pour les secteurs destinés à accueillir principalement de l'habitat,
- Indice « i », pour les secteurs destinés à accueillir des entreprises industrielles, commerciales et artisanales.

Elle correspond aux secteurs ci-après :

- une partie des Contamines (2AU1h),
- une partie du Clos de la Foire (2AU1h),
- les Côtes (2AU1h),
- Les Ronces (2AU1i),
- le Mollard (2AU),
- Reyzieux (2AU).

Les projets ne seront autorisés que s'ils ne gênent pas l'urbanisation du site de la zone ainsi que l'aménagement global et la cohérence de la zone.

L'opération d'ensemble ou de construction projetée doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement quand elles ont été définies (les Contamines, les Côtes, le Clos de la Foire).

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à des équipements ou ouvrages publics, collectifs ou d'intérêt général,

Sont admis pour les bâtiments existants :

- la création d'annexes dans la limite d'une annexe par construction existante et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol,
- les travaux de réfection et d'extension du volume existant dans une limite de 40 m² de Surface de Plancher supplémentaire, dans la mesure où :
 - il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande,
 - le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - le stationnement des véhicules correspondent aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

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 2AU 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.

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,

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).

ARTICLE 2AU 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 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

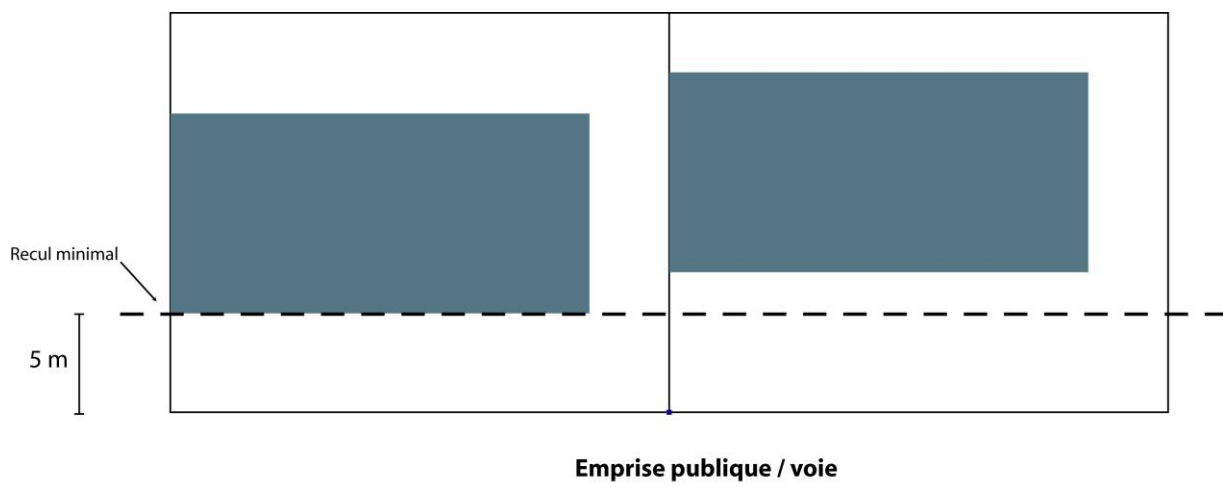
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

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.

Prescriptions générales :

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 2AU 6

Source : [des]territoires urbanisme

ARTICLE 2AU 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.

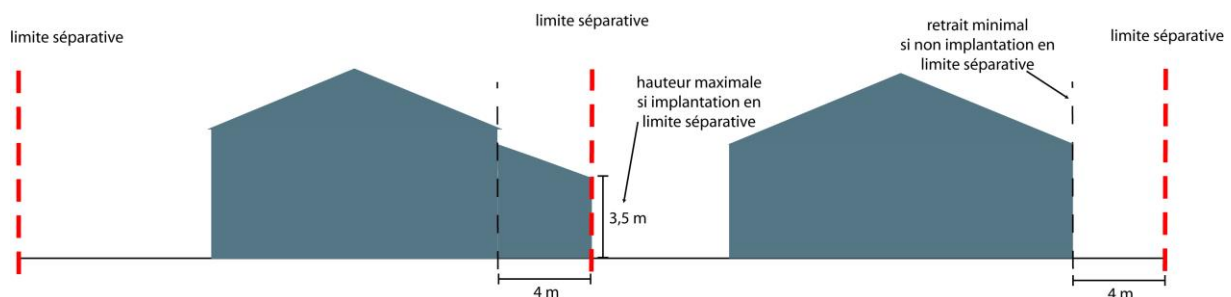
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- 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 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 2AU 7

Source : [des]territoires urbanisme

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.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 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 :

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

ARTICLE 2AU 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

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.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces limites peuvent ne pas être appliquées dans le cadre :

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

ARTICLE 2AU 11 – Aspects extérieurs 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 2AU1h et 2AU, 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.

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).

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU :

- 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.

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.

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU 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.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- les constructions en bois sont autorisées

1.4. Toitures

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU :

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 m² 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 m² 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,

Dans le secteur 2AU1i :

Les toitures doivent être de disposition simple.

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.

Les toitures terrasses sont autorisées.

1.5. Types de couvertures

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU :

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.

Dans le secteur 2AU1i :

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effet de réflexion sur les secteurs proches.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² 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

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU, 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, 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

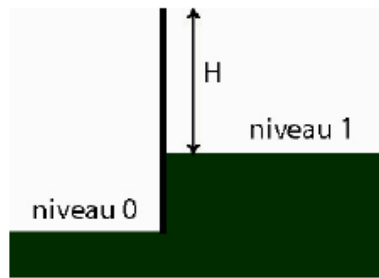
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

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 2AU1h et 2AU :

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

- un mur en maçonnerie pleine avec une couvertine 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 couvertine 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.

Dans le secteur 2AU1i :

La **clôture sur rue et en limites séparatives devra** être constituée soit par :

- 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 une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non par une haie,
- un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Dans tous les secteurs, 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, et 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 2AU 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 excédant 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 m² de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m² de Surface de Plancher.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² 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 m² 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.

Dans le secteur 2AU1i, pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant est exigée. Toute tranche entamée doit être comptée.

5. 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 2AU 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- 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).
- 25% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

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 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.

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 2AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, classés en zone agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, excepté celles prévues à l'article A2,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- toutes les autres occupations ou utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.

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

Les bâtiments et installations agricoles, ainsi que les habitations associées, ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue comme indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.

Sont autorisées :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir »,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justification, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on

entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation ;

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi surface minimale d'installation. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

Sont en outre soumises aux conditions particulières suivantes :

- les bâtiments nécessaires à l'élevage « hors sol », sous réserve d'être implantés à plus de 100 mètres des zones U et AU,
- les annexes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'une intégration soignée dans le site,
- les bâtiments destinés au stockage sous réserve d'être implantés sur le site principal de l'exploitation,
- les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions ci-après :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole,
 - être implanté, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - il est demandé : un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être accolés ou intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra dépasser 100 m² de Surface de Plancher par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et d'assurer une bonne intégration dans le site, sans pouvoir remettre en cause le caractère agricole de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- pendant la durée de l'exploitation, les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés au traitement et à la valorisation : 1) des matériaux qui proviennent des carrières, 2/ des matériaux issus des industries transformatrices de matériaux (centrale à béton prêt à l'emploi, usine de préfabrication, poste d'enrobage ...) 3/ des déchets inertes du Bâtiment et des Travaux Publics, dès lors qu'ils sont inscrits à l'intérieur de l'emprise du périmètre « zone de carrières », reporté aux documents graphiques, et sous réserve d'un réaménagement dans le respect de la vocation de la zone à l'issue de l'exploitation,
- les affouillements et exhaussements de sols liés au traitement et à la valorisation des matériaux qui proviennent des carrières, ainsi qu'à leur réaménagement en fin d'exploitation, dès lors qu'ils sont inscrits à l'intérieur de l'emprise du périmètre « zone de carrières », reporté aux documents graphiques,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés,
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations (y compris classées) liés à l'activité autoroutière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

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

2. VOIRIE

Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de service).

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de déconnexion contre les retours d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**
 - 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 doivent être absorbées en totalité sur le tènement.

3. ELECTRICITE

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés dans la mesure du possible, à l'exception des lignes électriques alimentant les infrastructures ferroviaires.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 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.

Prescriptions générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des 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.

Prescriptions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée au droit de la construction, du sol d'origine (terrain naturel) jusqu'au faîtage (toiture à pans) ou au 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, acrotères, ...

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, et des bâtiments situés dans le périmètre des carrières, est fixée à 15 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- dans le cas de dépassement ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- pour les ouvrages de superstructure tels que les antennes, les silos, les pylônes,
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- pour des bâtiments nécessaires aux services publics ferroviaires.

ARTICLE A 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.

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 doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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 du secteur et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les couleurs vives et claires sont interdites.

1.4. Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple.

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.

Les toitures terrasses sont autorisées.

1.5. Types de couvertures

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effet de réflexion sur les secteurs proches.
Les toitures terrasses sont autorisées.

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 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, 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

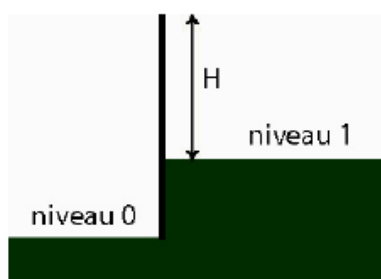
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

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 autre moyen qu'une haie végétale.

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 :



Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

La **clôture sur rue ou en limites séparatives devra** être constituée par une haie végétale doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

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 A 12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et de leur intérêt notamment au niveau paysager, écologique ou récréatif, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend par ailleurs les secteurs spécifiques suivants :

- Nls : secteur à vocation de sports et de loisirs,
- Nc : secteur naturel construit permettant la gestion du bâti existant,
- Nla : secteur réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage (secteur des Catelines)
- Ngp : secteur réservé à l'aire de grand passage des gens du voyage (secteur des Routes).

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt général, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site,
- les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels (belvédère, panneaux d'information, aires de repos, ...) et d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements de sols dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés,
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations (y compris classées) liés à l'activité autoroutière.

2. DANS LE SECTEUR Nc

- les travaux de réfection des bâtiments existants et d'extensions du volume existant dans la limite de 40 m² de Surface de Plancher à compter de l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher (Surface de Plancher) totale de 200 m², et dans la mesure où :
 - la destination du bâtiment est conservée,
 - l'assainissement est conforme à la réglementation en vigueur.
- les travaux de constructions d'annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol,
- la construction de piscine dans la limite de 35 m² de bassin (tout point de la piscine devra être à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant).

3. DANS LE SECTEUR Nls

- les bâtiments à vocation de loisirs ou sportives dans la limite de 60 m² de Surface de Plancher.
- la réhabilitation, les extensions de bâtiments existants à vocation de loisirs ou sportives,
- les équipements d'infrastructures et les installations de loisirs et sportives,
- les constructions ou extensions d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,
- les aires de stationnement nécessaires aux activités de sports et loisirs.

Les limitations des droits à bâtir susmentionnées représentent un total admissible sur l'ensemble de la zone.

4. DANS LE SECTEUR Nla

Seuls sont admis les bâtiments ou installations liés à l'accueil des populations non sédentaires, en particulier les aires de stationnement de caravanes et les constructions destinées à leur équipement (définis par le décret ministériel n°2001-569 du 29 juin 2001 relatif aux normes techniques applicables aux aires d'accueil des gens du voyage).

5. DANS LE SECTEUR Ngp

Seuls sont admis les installations liées au fonctionnement de l'aire de grand passage, en particulier les aires de stationnement de caravanes. Ces installations sont définies par le décret ministériel n°2001-569 du 29 juin 2001 relatif aux normes techniques applicables aux aires d'accueil des gens du voyage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 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 de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée Deux

accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

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

2. VOIRIE

Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Cependant, en l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Nla, les installations doivent être obligatoirement desservies par le réseau public d'eau potable.

Dans le secteur Ngp, les terrains doivent être équipés soit d'une alimentation permanente en eau soit d'un dispositif permettant d'assurer l'alimentation en eau (citernes, ...), mobilisé lors de la présence temporaire d'occupants.

2. ASSAINISSEMENT

2.1. Prescriptions générales :

- **Eaux usées**
 - le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation de type séparatif est obligatoire,
 - dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) en rapport avec la destination des locaux et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
- **Eaux pluviales**
 - le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur,
 - le raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales est obligatoire,
 - toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbée en totalité sur le tènement.

2.2. Prescriptions particulières au secteur Ngp (eaux usées uniquement) :

Pour permettre l'accueil des populations non sédentaires, les terrains doivent disposer soit d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996), soit d'un dispositif de collecte du contenu des WC chimiques des caravanes et des eaux usées (mobilisé lors de la présence temporaire d'occupants).

3. ELECTRICITE

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité.

Les raccordements au réseau doivent être enterrés dans la limite du possible, à l'exception des lignes électriques alimentant les infrastructures ferroviaires.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 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.

Prescriptions générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE N 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.

Prescriptions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Non règlementé

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée au droit de la construction, du sol d'origine (terrain naturel) jusqu'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, acrotères, etc.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En secteur Nc, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres.

En secteurs Nls, Nla et Ngp, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 5 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour des bâtiments nécessaires aux services publics ferroviaires.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (50.000 volts).

ARTICLE N 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.

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 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 du secteur et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les teintes vives sont interdites.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 en 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 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, râteaux, ... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulés pour rester peu visible depuis le domaine public.

2. CONCERNANT LES CLOTURES

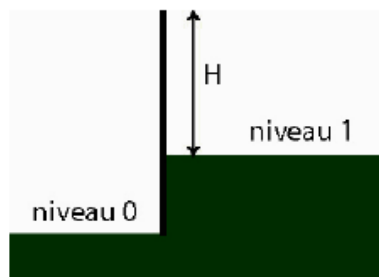
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

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 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 :



Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Dans le secteur Nc :

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 (**sauf en limite avec le reste de la zone N**),
- 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.

Dans le reste de la zone N :

La **clôture sur rue ou en limites séparatives devra** être constituée par une haie végétale doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans tous les secteurs, 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, et 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 N 12 - Stationnement des véhicules

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

Les aires de stationnement en plein air seront limitées à un minimum d'emprise, aménagée et arborée avec un soin particulier.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigène, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou aménagements, ainsi que les dépôts de toute nature.

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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET

TITRE VII

DÉFINITIONS

ACROTÈRE

Un acrotère est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

AIRES DE STATIONNEMENT

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

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

ALIGNEMENT

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L111-1 et L111-2 du Code de la voirie routière).

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Les annexes sont des constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (Exemples : abris de jardin, remises, bûchers, garages, ...).

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (AFU)

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

BATI EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R111-37 du Code de l'urbanisme).

Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée « dépôts de véhicule ».

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle pour laquelle il a été construit.

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

Les différentes destinations sont précisées par l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, selon que les constructions soient destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage sur la limite de propriété (emprises publiques ou limites séparatives) destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestières).

Une clôture à claire-voie est formée de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Il exprime la densité maximale de la construction admise sur chaque terrain.

CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toute constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ÉCONOMIQUE (R123-9 du Code de l'urbanisme)

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

- d'hébergement hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- d'exploitation agricole ou forestière,

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Il s'agit de bâtiments dont la destination principale est liée à la fonction d'entrepôt, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires ou complémentaires de l'exploitation :

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

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRE

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

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

C'est le cas des :

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

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

C'est le droit pour les communes et les EPCI à fiscalité propre d'acquérir un bien mis en vente, par préférence sur un autre acquéreur éventuel.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Ce cadre d'intervention est strictement limité au cas énumérés à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

DÉFRICHEMENT

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

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

DÉPÔTS DE VÉHICULES

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

Exemples :

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

Ces aires et dépôts sont soumis à une autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir 10 à 49 emplacements (R421-23e du Code de l'urbanisme),
- permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (article R421-19j du Code de l'urbanisme),
- permis d'aménager quelque soit leur importance dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles (article R421-20 du Code de l'urbanisme).

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

ÉGOUT DE TOIT

L'égout de toit est la limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion regroupe tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

EMPRISE AU SOL

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.

ESPACE BOISE CLASSE (L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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

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

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

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

ESPACE VERT

Sont considérés comme espaces verts les surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, plantés d'arbustes ou d'arbres et dont la profondeur de terre est au moins égale à 0,80 mètre, à l'exclusion des espaces de stationnement et des toitures végétalisées.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (article L123-1-5 8° du Code de l'urbanisme). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Par ailleurs, l'article L151-41 4° (ex L123-2) du Code de l'urbanisme permet de créer des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le plan local d'urbanisme.

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

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard de critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : SMI x nombre d'associés.

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

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

EXTENSION

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

FAÇADE

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-31 du Code de l'urbanisme).

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R111-32 du Code de l'urbanisme.

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIMITE SÉPARATIVE (latérale et de fond de parcelle)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre les tènements privés. Elles sont de deux types :

- limites latérales, qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies et emprises publiques,
- limites de fond de parcelle qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies et emprises publiques.

MARGE DE REcul

Il s'agit de l'espace libre entre les constructions et la limite de voie privée ou publique. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Il s'agit de toute opération ayant pour effet de porter à deux au moins le nombre de lots ou de constructions issues de ladite opération. Il peut s'agir d'une division, d'un lotissement, d'un permis de construire groupé, d'un permis d'aménager, d'une ZAC, ...

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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

PARCS D'ATTRACTION

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

PIGNON

Il peut s'agir :

- d'un mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles,
- d'un mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

PLACE COMMANDEE

Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

PLEINE TERRE :

Un espace non-construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m minimum, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont comptabilisés dans la surface d'espaces verts dans la mesure où ils sont enherbés, engazonnés ou plantés.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

RESTAURATION

La restauration d'une maison consiste à rétablir cette maison telle qu'elle était dans son état initial.

RÉHABILITATION

Une réhabilitation consiste à améliorer les conditions d'habitabilité. Les aménagements envisagés pourront apporter des modifications, mais en conservant le volume et la hauteur de la construction. Celles-ci ne devront pas pour autant affecter le caractère de la construction.

RÉNOVATION

Il y a reconstruction du bâtiment. L'implantation, la hauteur et le volume initiaux peuvent être modifiés.

RETRAIT

Le retrait se définit soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à la limite de référence (alignement), soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

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

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION (SMI)

La surface minimum d'installation (SMI) est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement.

Pour les productions hors sols, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalences applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Au PLU figure, en annexe, la liste des servitudes d'utilité publique concernant certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...). Elles instituent des mesures de protection limitant l'utilisation des sols, et génèrent des consultations spécifiques des services compétents lors de l'instruction des permis de construire.

SURSIS À STATUER

Le sursis à statuer est un mécanisme permettant à l'administration de différer sa réponse à une demande bien que conforme à la norme en vigueur émanant d'un pétitionnaire en attendant d'avoir élaboré la nouvelle norme. Mais, afin de rétablir l'équilibre entre les droits des particuliers et l'action de l'administration, le législateur a fixé limitativement les cas dans lesquels peut être légalement être opposé le sursis à statuer. Il s'agit d'une mesure exceptionnelle et provisoire.

TENEMENT (ou unité foncière)

Il désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

VOIRIE

Une voie est un espace qui dessert des propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation.

Elle comprend la chaussée, les trottoirs et éventuellement les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées.

ZAC

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Lors de la création de la ZAC, les dispositions du PLU restent en vigueur.

ZAD

Une ZAD est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption. Le titulaire du droit de préemption peut ainsi acquérir prioritairement les biens immobiliers en voie d'aliénation, situés dans le périmètre de la ZAD.

La ZAD est créée par décision motivée du préfet, sur proposition ou après avis de la commune concernée ou de l'EPCI compétent.

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'EPCI compétent, la ZAD ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.