



COMMUNAUTE DE COMMUNES SAONE-BEAUJOLAIS

## Saint Georges de Reneins

### 4. Règlement

PLU APPROUVE LE 09 NOVEMBRE 2015

PLU MODIFIE LE 15 FEVRIER 2018

**MODIFICATION N°2 DU PLU DE SAINT-GEORGES-DE-RENEINS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	Page 4
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>	Page 15
ZONE UA	Page 16
ZONE UB	Page 30
ZONE UE	Page 43
ZONE UH	Page 50
ZONE UI	Page 64
ZONE UL	Page 73
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	Page 78
ZONE 1 AU	Page 79
ZONE 1 AUlyzac	Page 90
ZONE 2AU <sub>i</sub>	Page 96
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	Page 100
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	Page 113
<b>TITRE 6 - DEFINITIONS</b>	Page 124

## **Titre 1 - Dispositions Générales**

---

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

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINTGEORGES-DE-RENEINS**.

## **2 - COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement comprend 6 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

TITRE 6 - DEFINITIONS

Les zones, sont déclinées en 16 articles, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme :

- **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites.
- **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- **Article 4** : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles est non réglementée, - **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- **Article 9** : L'emprise au sol des constructions.
- **Article 10** : La hauteur maximale des constructions.
- **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h) de l'article R. 123-11.
- **Article 12** : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- **Article 13** : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10, non réglementé.
- **Article 15** : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- **Article 16** : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**Les règles d'un même article se cumulent. En cas de contrariété de règles, il est fait application de la règle la plus stricte. Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.**

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

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 1111 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
  - Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
  - Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologiques
  - Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
  - Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
  - Article L 122-1 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs
  - Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
  - Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
  - les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement, - le sursis à statuer,
  - le droit de préemption urbain.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Les dispositions du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :

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

- Les installations classées et carrières :

Sans préjudice des autorisations à recueillir, des dispositions particulières plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

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

#### **4 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

##### **Art. \*R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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

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

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

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

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

##### **Art. \*R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

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

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

##### **Art. \*R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

**Le territoire de SAINT-GEORGES-DE-RENEINS couvert par le plan local d'urbanisme est donc divisé en :**

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement : UA avec un secteur UAa, UB, UE, UH avec les secteurs UHa et UHb, UI avec un secteur UIc et UL

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement : Zones 1 AU, 1AUlyzac et 2AUi

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement : Zone A avec le secteur AS

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement : Zone N

Ces différents secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan Local d'Urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, et les emplacements destinés à des programmes publics de logements. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés ;
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments bâtis et boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme ;
- Le patrimoine bâti dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.123-1-5-II-6 ;
- Les zones dans lesquelles, au titre de l'article L 123-1-5-II-4 du Code de l'Urbanisme, les nouveaux programmes de logements doivent comporter au moins 20% de logements locatifs aidés ;
- Les secteurs affectés par le bruit au bord des infrastructures de transport : RD 306, autoroute A6 et voie ferrée ;
- Les servitudes de projet au titre de l'article L 123-2-a ;
- Les risques naturels indiqués par un graphisme particulier informatif au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme, liés :
  - aux inondations définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) du Val de Saône
  - aux inondations de la Vauxonne (étude hydraulique du Syndicat Mixte des Rivières du Beaujolais)
  - au diagnostic géologique réalisé conformément au Porter à connaissance relatif à la cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrain dans le Rhône.

## **5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU**

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

- les constructions à usage
- (liste exhaustive à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme) :
- d'habitation,



- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôts,
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  
- les clôtures et les murs de soutènement
  
- les opérations d'aménagement à usage d'habitation ou d'activités,
  
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
  
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, caravanes, et camping-cars,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, - les défrichements.

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

## **6 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **7 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

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

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

Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de permis de construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.

Au regard du Décret n° 2014-253 du 27 Février 2014 modifiant l'article R 421-17 du Code de l'Urbanisme et l'obligation de Déclaration Préalable pour les travaux de ravalement de façades, et vu la délibération n° 2014-72 du 10/11/2014, les ravalements de façade, même s'ils sont à l'identique et hors site sauvegardé, inscrit, classé, sont soumis à déclaration Préalable.

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

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

• Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application de l'article L 123-1-5-III-2 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 25 août 2008.

• Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

• Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).

• Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

• En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

• Même si des travaux ne sont pas soumis à autorisation spécifique (PA, PC, DP...) ils doivent cependant demeurer conformes avec les dispositions du PLU (exemple pour des remblais qui seraient en dessous des seuils prévus par le code de l'urbanisme), conformément aux dispositions de l'article L.421-8 du Code de l'Urbanisme.

## **8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou a requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document fait l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de figures particuliers. Chaque symbole graphique renvoie à des prescriptions qui lui sont spécifiques. Deux figures différentes sont reportées au document graphique :

1. les alignements d'arbres dont la coupe et l'abattage sont interdits sauf :
  - pour raison majeure de sécurité,
  - pour des besoins d'aménagements de voirie spécifiques et justifiés
  - pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace de qualité paysagère et écologique équivalent.

Ces prescriptions s'appliquent aux alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme. Ces alignements ont principalement été identifiés pour leur valeur paysagère et leur fonction urbaine (pare-vue évitant le vis-à-vis, trame verte urbaine...). Tout arbre isolé ayant un intérêt paysager ou présentant une essence remarquable peut aussi faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme dès lors qu'il a été identifié au document graphique.

2. les haies bocagères, dont la coupe et l'abattage sont également interdits sauf pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace de qualité paysagère et écologique équivalente et assurant, le cas échéant, le rôle de filtre végétal masquant les installations agricoles situées en arrière-plan (les serres notamment). Les haies bocagères ont été identifiées en fonction de leur intérêt paysager (protection du visuel sur les serres), écologiques, et de rempart à l'érosion du sol.

## **9– DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-II-6 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-11 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

**10 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (L.123-1-5-II-4° DU CODE DE L'URBANISME)** Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement du PLU, au titre de l'article L.123- 1-5-II-4° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies par le règlement dans le respect d'objectifs de mixité sociale.

### **11 - LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Dans les Espaces Boisés Classes identifiés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### **12 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

L'article L.126-1 du code de l'urbanisme prévoit que le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI contient les informations tant sur les risques potentiels et les techniques de prévention que sur la réglementation et l'utilisation du sol.

Le PPRI Saône amont s'appliquant sur Saint Georges de Reneins a été approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 26 décembre 2012 et réglemente l'utilisation des sols sur deux zones distinctes qui sont repérées au plan des servitudes par une figure spécifique :

- **Les zones rouges (R)** correspondent aux secteurs soumis à un risque grave d'inondation.
- **Les zones bleues (B)** correspondent aux secteurs soumis à un risque modéré d'inondation.
- **Les zones blanches (C)** correspondent aux secteurs dans lesquels aucun aléa n'a été déterminé mais où des dispositions particulières sont applicables. **Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation est annexé au PLU.**

### **13 - RISQUE SISMIQUE**

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante (1 à 5).

L'article D563-8-1 du Code de l'Environnement classe la Commune de Saint Georges de Reneins en zone 2 (risques modérés).

Des mesures préventives, notamment des règles de construction parasismique, sont appliquées aux ouvrages de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 (article R.563-5 du code de l'environnement). En outre, des mesures spécifiques doivent être appliquées aux ouvrages de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

L'arrêté du 22 octobre 2010 (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ») et l'arrêté du 26 octobre 2011 (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal ») précisent la classification en catégories d'importance et les dispositions à appliquer aux bâtiments et ponts « à risque normal ».

#### **14 - PRECISIONS POUR LES ARTICLES 6 ET 7 DE CHAQUE ZONE DU PRESENT**

##### **REGLEMENT**

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de la voie ou la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.

De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

#### **15 - PRECISIONS POUR LES ARTICLES 6, 7 ET 8 DE CHAQUE ZONE DU PRESENT** **REGLEMENT POUR LES EXTENSIONS ET AMENAGEMENTS DES BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des articles 6, 7 et 8, le permis de construire ne sera accordé que :

- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation et notamment par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

#### **16 - DEFINITION DES ALIGNEMENTS CARACTERISTIQUES REPERES AU PLAN**

Ils concernent :

- Les vitrines commerciales,
- La hauteur des rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs
- L'organisation des percements de baies en travées et trumeaux
- Les proportions des percements en rez-de-chaussée
- Les surélévations et la création de nouveaux planchers
- La coloration des façades et des menuiseries le long de certaines rues repérées sur le plan de zonage.

#### **17 - LIMITATION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)**

En raison de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme, mais sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- Les serres et capteurs solaires en toitures qui devront être intégrés aux toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## **18 - DEFINITIONS**

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

## **19 - NON RESPECT DES REGLES DU PLU ET DU CODE DE L'URBANISME**

En cas de non-respect des règles du PLU édictées dans le présent règlement et issues du Code de l'Urbanisme, tout contrevenant s'expose aux sanctions et poursuites rappelées à l'article L.160-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les citations des articles du Code de l'Urbanisme font référence au Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du présent document.

## Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

---

*Article R.123-5 du code de l'urbanisme :*

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

---

Les zones urbaines regroupent des quartiers multifonctionnels (UA avec un secteur UAa, UB et UH avec les secteurs UHa et UHb) et des quartiers à vocation spécifique (UE, UI et UL : équipements publics ou aux activités économiques).

Au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme, la zone U comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques liés aux inondations (voir en Annexes le PPRNI Saône Amont et la cartographie des zones inondables de la Vauxonne).

La zone U comprend un graphisme particulier reportant les zones de dangers générés par les canalisations de transport de gaz naturel.

## **ZONE UA**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs ...) correspond à la partie centrale du bourg.**

**La zone UA comprend un sous-secteur UAa correspondant à l'ensemble des constructions présentant un alignement caractéristique pour lesquelles des règles spécifiques sont édictées.**

La zone UA comprend une trame « secteur de mixité sociale » au titre de l'article L 123-1-5II-4 du code de l'urbanisme : minimum de 25% de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes : Elle s'applique par tranche de quatre logements de la manière suivante :

- Dès quatre logements créés : un logement locatif social,
- De 5 à 8 logements créés : deux logements locatifs sociaux,
- De 9 à 12 logements créés : trois logements locatifs sociaux, etc.....

Le quartier de Gravins situé en zone UA comprend une trame « secteur de mixité sociale » au titre de l'article L 123-1-5-II-4 du code de l'urbanisme : minimum de 40% de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes de logements.

La zone UA comprend deux périmètres d'Orientaion d'Aménagement et de Programmation :

- OAP n°2 : Gravins
- OAP n°6 : Quartier de la Gare

---

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage :
  - industriel
  - agricole
  - d'entrepôts \*
- le camping et l'installation des caravanes
- les dépôts de véhicules \*
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- les carrières.
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public
  - garages collectifs de caravanes



## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

- les constructions à usage :
  - d'artisanat lorsque le local ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - d'annexes \* (non compris les piscines couvertes) lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante \* ou autorisée dans la zone dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol \* Cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs.
- les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles concourent au fonctionnement urbain.
- les affouillements et exhaussements de sol \* liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les piscines couvertes constituent des constructions qui doivent respecter les différents articles du présent Règlement.

### Dans les secteurs de préservation des commerces repérés au plan de zonage :

- dans le cas de l'aménagement de bâtiments existants ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiment existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement doit proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. La surface à vocation d'activité commerciale doit se situer au rez-de-chaussée de la construction.

### Dans les secteurs couverts par la zone inondable de la Vauxonne identifiée sur le plan de zonage :

- toutes les constructions sont strictement interdites à l'exception de l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination.

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

### **Accès :**

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction ou l'opération d'aménagement, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

~~• Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.~~

- Lorsque l'accès automobile se fait sur une voirie appartenant au réseau principal ou secondaire (cf. carte de la hiérarchie du réseau routier en annexe du PLU issue de l'étude prospective des déplacements réalisée par TRANSITEC en 2011, p.8), le portail doit présenter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie.
- Dans tous les cas, l'accès au portail, lorsque celui-ci est en retrait par rapport à la clôture, doit se terminer par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la voie.
- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

#### **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies de desserte interne des lotissements\*, des permis groupés\* et des programmes collectifs d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50 m de large avec des emprises minimum de 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants), **sauf dans le cas d'une voie partagée.**
- **Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création d'un logement supplémentaire par rapport à l'existant, la voie d'accès interne ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m de large.**
- **Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création de plusieurs logements, la voirie d'accès ne pourra avoir une emprise inférieure à 5 m de large.**
- Des surfaces destinées à accueillir les bacs ou sacs de déchets doivent être prévues, à proximité de l'itinéraire de collecte, pour tout nouveau projet d'aménagement (ex : habitats collectifs, lotissements, ...). Une aire de regroupement des déchets devra être aménagée et facilement accessible depuis l'itinéraire de collecte.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

**Assainissement :**

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

**Eaux usées domestiques :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (zone d'assainissement collectif).

**Eaux non domestiques \* :**

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

**Eaux pluviales :**

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra prioritairement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

**Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

- Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

**Création de nouveaux logements ou division d'immeubles – Taxe de raccordement**

- Dans le cas de division ou d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements ou autres, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de raccordement aux réseaux doivent être respectées. En particulier, il est rappelé que la taxe de raccordement est due pour ces nouveaux logements ou espaces créés.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

### **En zone UA**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou futur, ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent être envisagés dans une bande de 0 à 4 mètres.

### **En zone UAa**

- Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou futur.
- Elles pourront être imposées dans le prolongement des constructions existantes dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité de composition.
- Des retraits maximum de 2 mètres peuvent être envisagés pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants non alignés ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- Dans le cadre d'une construction sur une parcelle accueillant déjà une construction implantée dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, l'implantation des nouvelles constructions est régie par les dispositions de l'article 7.

### **En zone UA et UAa**

- Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 3,50 mètres et ne devra compromettre l'accessibilité des voies publiques.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

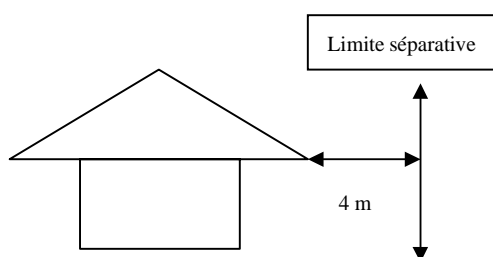
### Limites latérales :

### **En zone UA**

- La construction des bâtiments est autorisée sur la limite séparative lorsque la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.
- En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu est autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, la construction devra présenter la même hauteur que le bâtiment existant et pourra dépasser 2,50 m. En cas de continuité avec des bâtiments de gabarit différent sur les deux limites, la construction devra respecter la continuité de gabarit sur 4 mètres de longueur de façade au minimum sur chacune des limites;

### En zone UAa

- Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments doivent être édifiés soit en ordre continu (c'est à dire d'une limite latérale à l'autre), soit en ordre semi-continu (c'est-à-dire sur une seule des limites latérales).
- Dans le cas où le bâtiment est réalisé en ordre semi-continu, la distance entre le dit bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres (comptés à partir de l'égout du toit).



- Au-delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).

### Limites de fond de parcelle :

- Aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m), dans le cas d'un projet collectif, les garages pourront être admis en fond de parcelle, dans ce cas la hauteur sur limite ne devra pas dépasser 2 mètres 50.

### En zone UA et UAa

- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- Pour les piscines la distance avec le bâtiment d'habitation ne peut être inférieure à 4 mètres.

### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Le Coefficient d'Emprise au sol (CES) est de 0,20.
- Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.
- Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 12 mètres au faîtage dans le cas de toiture à pente,
  - 9 mètres dans le cas de toiture terrasse sans attique,
  - 12 mètres dans le cas de toitures terrasses avec attique. L'attique ne pourra pas dépasser 60% de la surface de la terrasse au-delà de R+2. Il sera implanté de façon à présenter une insertion cohérente dans le bâti environnant.
- Ces règles peuvent faire l'objet de dérogations par la commune dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et reconstructions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine ;
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les bâtiments à usage d'équipement collectif ;
  - Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques dans la limite de 50 cm au-dessus de la toiture ou de l'acrotère.
- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

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

Les règles du présent article s'appliquent à l'ensemble des constructions, quel que soit leur usage. Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics sous réserves de leur qualité architecturale et de leur insertion dans le site environnant.

### **1 – Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

#### **A – Aspect**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- En cas de constructions jumelées, la longueur des façades principales ne doit pas dépasser deux fois la hauteur de la construction, et ces façades peuvent présenter des pans décalés, des hauteurs différentes de manière à ne pas constituer un bloc unique (par exemple lien par une partie plus basse : garage ou pièce d'habitation).
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (mas provençaux, chalets savoyards ...).

#### **B – Enduits et couleurs des façades**

Pour l'ensemble de la Commune :

- L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bardage métallique est interdit.
- Les imitations grossières de matériaux tels que la fausse pierre, la fausse brique, les faux pans de bois sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, conforme au nuancier joint en annexe du PLU et consultable en mairie, 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. ...
- Les enduits projetés rustiques et écrasés sont interdits.

- Les couleurs doivent s'appliquer sur la totalité des façades d'un même corps de bâti, sauf élément particulier d'architecture. Des variations de teinte peuvent être envisagées d'un corps bâti à l'autre dans la limite de deux teintes (hors modénatures).
- Les modénatures sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la teinte principale de la façade.

#### En périmètre ABF :

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local.
- Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, matériaux et couleurs). Le changement de menuiserie est soumis à déclaration préalable.

### **C – Mouvements de sols et talus**

La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas, la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 0,50 mètre. Le niveau naturel du terrain en limite doit être conservé.

### **D - Formes des toitures**

#### Pour l'ensemble de la Commune :

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.  
Dans le cas d'un projet de véranda, la pente de la toiture devra être comprise entre 0 et 40%.  
Pour les annexes, la pente pourra être comprise entre 0 et 40 % ; elle respectera une harmonie avec la toiture de la construction principale.  
Pour une annexe séparée de l'habitation, la pente devra être comprise entre 0 et 40
- En cas de restauration d'un bâtiment, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- Pour les extensions, la pente de la toiture devra s'harmoniser avec l'existant.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit sans dépasser une hauteur de 4 mètres au faîtage.
- Les toitures à quatre pans ne peuvent être admises que pour un corps de bâtiment principal, lorsque celui-ci présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au quart de la longueur de la façade.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 à 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En périmètre ABF :

- Energie renouvelable :
  - Les équipements de production d'énergie renouvelable devront être disposés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour le bâti ancien, un châssis de 55 cm \* 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

**E – Aspect et couleurs des couvertures des toitures**

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les couleurs des façades.
- Les matériaux des couvertures des toitures doivent être en tuiles creuses (canal) ou romanes à grandes ondulations en terre cuite naturelle ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- Dans le cas d'un projet de véranda, les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles identiques à la construction existante, l'aluminium, le zinc, le PVC, les surfaces vitrées ou tout autre matériau sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
- Les couvertures dont l'aspect rappelle le bardage métallique, le plastique, l'asphalte, la tôle ondulée et dérivée ou les plaques de fibro-ciment à l'état brut sont interdites.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Pour les changements de toitures dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuile ronde non mécanique), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel ou identique à la toiture initiale.

**F –Clôtures****Pour les clôtures traditionnelles existantes**

- Les murets traditionnels existants devront être conservés et restaurés selon la nature des matériaux employés.
- Les enduits nécessaires et les rejointoyages des appareillages de pierre seront réalisés à la chaux naturelle ou aérienne.
- Les couronnements initiaux en tuile, maçonnerie en pierre, ainsi que les éléments caractéristiques (porches, portes, menuiseries ...) devront être préservés et restaurés selon leur aspect originel.

**Pour les clôtures nouvelles**

- Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de Permis de Construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures nouvelles, devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur



que par les matériaux, et seront réalisées selon les principes suivants :

- un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 mètre depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;
  - des barrières d'aspect bois, ~~composite, résine, aluminium~~, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive. **De plus, les clôtures ne peuvent être opaques et doivent être à claire voie. Par ailleurs, l'utilisation de bâches « brise vue » est interdite.**
  - un mur plein, excepté pour des raisons de sécurité routière, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre.
- Les murs devront être enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.
  - Les couronnements des murs seront en tuile canal, en pierre naturelle, ou avec une couvertine en béton.
  - Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

## **G –Volets**

- Les volets doivent être en bois plein à cadre épais sans écharpe, ou persiennés, peints, lasurés ou vernis, et doivent se rabattre ou coulisser sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.
- Les volets roulants sont autorisés mais les caissons apparents sont interdits. Dans le cas d'occultations différentes (baie avec volet roulant intégré + volets bois), il sera demandé une harmonie de couleur.

## **H –Ouvertures**

Pour l'ensemble de la Commune :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Elles doivent respecter les proportions et les modénatures des ouvertures traditionnelles existantes.
- Les ouvertures devront être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées et fenêtres (situées en rez-de-chaussée ou en combles aménageables) lorsqu'un impératif technique le justifie (ex : fenêtre au-dessus d'un évier).
- En périmètre ABF :
- Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur). Les baies plus larges sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou à leurs dispositions d'origine.
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

## **I –Cheminées**

- Les gaines des cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites de la même tonalité que la façade.

## **2 – Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine**

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture et des matériaux permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

## **3 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d'architecture traditionnelle**

### **Formes des constructions**

- Les formes rondes sont interdites, excepté pour les éléments particuliers d'une construction (tour circulaire par exemple).

## **4 – Prescriptions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens antérieurs à 1945**

### **Décors architecturaux**

- Aucun décor architectural existant (apparent ou caché) tel encadrement de baie en pierre de taille, fenestron en brique, linteau et fronton sculpté, jambage, appui de fenêtre en pierre brute, corniche, console, génoise, ferronnerie, épi de faîtage, ainsi que sculpture originelle ou en remblai, appartenant à la construction par nature ou par destination ne peut être détruit, mutilé ni recouvert.
- Dans le cas d'une réfection de façade, les pétitionnaires sont autorisés à découvrir ces décors architecturaux jusqu'alors cachés.

## **5 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions**

- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (et repérés au plan) :
  - Lors de travaux ou d'extensions des constructions identifiées, les éléments caractéristiques de leur architecture doivent être préservés et mis en valeur ;
  - Les éléments de mise aux normes réglementaires, toute construction, extension, ou rajout (du type escalier, auvent, véranda, terrasse, balcon ...) ainsi que tout aménagement ou travaux (du type percement de baie, création de nouveaux planchers, surélévations ...) ne doivent pas entraîner la modification de l'aspect existant identifié ;
  - Les nouvelles constructions admises à proximité doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.
- Alignements caractéristiques repérés au plan :
  - L'aspect de la construction devra être en harmonie avec les bâtiments adjacents pour garder le caractère homogène de l'alignement.

## ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective (sur le terrain ou en sous-sol).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup> (non compris les surfaces d'accès et de manœuvre).
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Pour les nouvelles constructions et les extensions à usage d'habitation, il est exigé au minimum**

- 1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m<sup>2</sup>.
- Que 50% du stationnement soit couvert ou intégré dans le volume de la construction.
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour 9 logements).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Dans le cas de division d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de stationnement attachées au nombre de logements doivent être respectées pour tous les nouveaux logements créés.

### **Pour les autres constructions**

- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le cas d'opérations mixtes d'ensemble conjuguant par exemple : habitations, bureaux et commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places.
- Pour toute nouvelle construction à usage de commerces, et en cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit 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 l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération et à une distance maximale de 300 m.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un commerce vacant depuis plus de trois ans, il ne sera pas imposé de stationnement dans le cas où des contraintes techniques l'empêchent.

### **Modes doux**

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour des projets d'habitat collectif, groupé ou toute nouvelle opération d'aménagement.
- Des prises de recharges pour véhicules électriques et/ou hybrides doivent être installées pour tout projet à partir de 20 logements.
- Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet à partir de 20 logements.
- Des espaces dédiés pour l'auto partage et le covoiturage devront être prévus pour tout projet à partir de 40 logements.

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

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). La plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes est obligatoire sur les espaces couverts par les marges de reculement prévues à l'article 6, sans que ces dernières ne gênent la visibilité pour la sécurité des usagers.
- Les aires de stationnement \* doivent comporter au moins 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'au moins trois espèces mélangées à feuillage (caduque ou persistant). Elles devront être composées d'essences buissonnantes et arbustives locales. Les essences étrangères à la région sont interdites, les essences régionales doivent être privilégiées.
- Les talus doivent être plantés.
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.
- Un coefficient de pleine terre visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,40.
- Dans le cas où les constructions existantes n'atteignent pas le CPT autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

### **En zone UA**

- Dans les opérations comportant au moins 8 logements, il est exigé des espaces collectifs (autres que voies de desserte, aires de stationnement, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 20 % de la surface totale du tènement. La moitié de ces espaces communs devra être végétalisée.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

~~• Un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,15.~~

~~• Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides ....~~

• Il conviendra de privilégier, pour toute construction nouvelle, dans la mesure du possible, une conception dans un esprit bioclimatique favorisant la performance énergétique et environnementale.

#### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

• Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

## **ZONE UB**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques et, en général, en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

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

La zone UB comprend une trame « secteur de mixité sociale » au titre de l'article L 123-1-5II-4 du code de l'urbanisme : minimum de 25% de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes. Elle s'applique par tranche de quatre logements de la manière suivante :

- Dès quatre logements créés : un logement locatif social,
- De 5 à 8 logements créés : deux logements locatifs sociaux,
- De 9 à 12 logements créés : trois logements locatifs sociaux, etc.....

La zone UB comprend un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP n°4 : Grande dent creuse

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les nouvelles constructions à usage :
  - industriel
  - agricole
  - d'entrepôts \*
- le camping et l'installation des caravanes
- les dépôts de véhicules \*
- les carrières
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public
  - garages collectifs de caravanes

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

- les constructions à usage :
  - d'annexes \* (non compris les piscines couvertes) dans les conditions suivantes :
  - lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante \* ou autorisée dans la zone ;
  - dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol \*. Cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs;
  - - avec une hauteur inférieure à 4 m au faîtage.
- les travaux suivants concernant les constructions agricoles existantes :
  - l'aménagement de ces constructions
  - l'extension limitée de ces constructions.
- les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles concurrencent au fonctionnement de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol \* liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les piscines couvertes constituent des constructions qui doivent respecter les différents articles du présent Règlement.

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

### **Accès :**

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction **ou l'opération d'aménagement**, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- ~~• Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.~~
- Lorsque l'accès automobile se fait sur une voirie appartenant au réseau principal ou secondaire (cf. carte de la hiérarchie du réseau routier en annexe du PLU issue de l'étude prospective des déplacements réalisée par TRANSITEC en 2011, p.8), le portail doit présenter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie.
- Dans tous les cas, l'accès au portail, lorsque celui-ci est en retrait par rapport à la clôture, doit se terminer par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la voie.
- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

### **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies de desserte interne des lotissements\*, des permis groupés\* et des programmes collectifs d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50 m de large avec des emprises minimum de 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) **sauf dans le cas d'une voie partagée.**
- **Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création d'un logement supplémentaire par rapport à l'existant, la voie d'accès interne ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m de large.**
- **Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création de plusieurs logements, la voirie d'accès ne pourra avoir une emprise inférieure à 5 m de large.**
- Des surfaces destinées à accueillir les bacs ou sacs de déchets doivent être prévues, à proximité de l'itinéraire de collecte, pour tout nouveau projet d'aménagement (ex : habitats collectifs, lotissements, ...). Une aire de regroupement des déchets devra être aménagée et facilement accessible depuis l'itinéraire de collecte.



## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

### **Assainissement :**

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

### **Eaux usées domestiques :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Eaux non domestiques :**

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

### **Eaux pluviales :**

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra prioritairement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

### **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

- Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

### **Création de nouveaux logements ou division d'immeubles – Taxe de raccordement**

- Dans le cas de division ou d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements ou autres, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de raccordement aux réseaux doivent être respectées. En particulier, il est rappelé que la taxe de raccordement est due pour ces nouveaux logements ou espaces créés.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou futur, ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent être envisagés dans une bande de 0 à 4 mètres.
- Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 3,50 mètres et ne devra compromettre l'accessibilité des voies publiques.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La construction des bâtiments est autorisée sur la limite séparative lorsque la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.
- En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu est autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, la construction devra présenter la même hauteur que le bâtiment existant et pourra dépasser 2,50 m. En cas de continuité avec des bâtiments de gabarit différent sur les deux limites, la construction devra respecter la continuité de gabarit sur 4 mètres de longueur au minimum sur chacune des limites;
- Sont possibles dans une bande de 0 à 4 mètres :
  - l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble. La construction devra présenter la même hauteur que le bâtiment existant. En cas de continuité avec des bâtiments de gabarit différent sur les deux limites, la construction devra respecter la continuité de gabarit sur 4 mètres de longueur de façade au minimum sur chacune des limites;
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- Pour les piscines la distance avec le bâtiment d'habitation ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

- Le Coefficient d'Emprise au sol (CES) est de 0,20.
- Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.
- Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 12 mètres au faîtage dans le cas de toiture à pente,
  - 9 mètres dans le cas de toiture terrasse sans attique,
  - 12 mètres dans le cas de toitures terrasses avec attique. L'attique ne pourra pas dépasser 60% de la surface de la terrasse au-delà de R+2. Il sera implanté de façon à présenter une insertion cohérente dans le bâti environnant.
- Ces règles peuvent faire l'objet de dérogations par la commune dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et reconstructions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les bâtiments à usage d'équipement collectif
  - Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques dans la limite de 50 cm au-dessus de la toiture ou de l'acrotère.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

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

Les règles du présent article s'appliquent à l'ensemble des constructions, quel que soit leur usage. Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics sous réserves de leur qualité architecturale et de leur insertion dans le site environnant.

#### **1 – Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

**A – Aspect :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- En cas de constructions jumelées, la longueur des façades principales ne doit pas dépasser deux fois la hauteur de la construction, et ces façades peuvent présenter des pans décalés, des hauteurs différentes de manière à ne pas constituer un bloc unique (par exemple lien par une partie plus basse : garage ou pièce d'habitation).
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (mas provençaux, chalets savoyards ...).

**B – Enduits et couleurs des façades**Pour l'ensemble de la Commune :

- L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bardage métallique est interdit.
- Les imitations grossières de matériaux tels que la fausse pierre, la fausse brique, les faux pans de bois sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, conforme au nuancier joint en annexe du PLU et consultable en mairie, 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. ...
- Les enduits projetés rustiques sont interdits.
- Les couleurs doivent s'appliquer sur la totalité des façades d'un même corps de bâti, sauf élément particulier d'architecture. Des variations de teinte peuvent être envisagées d'un corps bâti à l'autre dans la limite de deux teintes (hors modénatures).
- Les modénatures sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la teinte principale de la façade.

En périmètre ABF :

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local.
- Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, matériaux et couleurs). Le changement de menuiserie est soumis à déclaration préalable.

**C – Mouvements de sols et talus**

La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 0,50 mètres.

Le niveau naturel du terrain en limite doit être conservé.

**D – Formes des toitures**

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.  
Dans le cas d'un projet de véranda, la pente de la toiture devra être comprise entre 0 et 40%.  
Pour les annexes, la pente pourra être comprise entre 0 et 40 % ; elle respectera une harmonie avec la toiture de la construction principale.  
Pour une annexe séparée de l'habitation, la pente devra être comprise entre 0 et 40%.

- En cas de restauration d'un bâtiment, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- Pour les extensions, la pente de la toiture devra s'harmoniser avec l'existant.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit sans dépasser une hauteur de 4 mètres au faîtage.
- Les toitures à quatre pans ne peuvent être admises que pour un corps de bâtiment principal, lorsque celui-ci présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au quart de la longueur de la façade.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 à 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

#### En périmètre ABF :

- Energie renouvelable :
  - Les équipements de production d'énergie renouvelable devront être disposés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour le bâti ancien, un châssis de 55 cm \* 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

### **E – Aspect et couleurs des couvertures des toitures**

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les couleurs des façades.
- Les matériaux des couvertures des toitures doivent être en tuiles creuses (canal) ou romanes à grandes ondulations en terre cuite naturelle ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- Dans le cas d'un projet de véranda, les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles identiques à la construction existante, l'aluminium, le zinc, le PVC, les surfaces vitrées ou tout autre matériau sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
- Les couvertures dont l'aspect rappelle le bardage métallique, le plastique, l'asphalte, la tôle ondulée et dérivée ou les plaques de fibro-ciment à l'état brut sont interdites.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Pour les changements de toitures dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuile ronde non mécanique), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel ou identique à la toiture initiale.

### **F – Clôtures**

### **Pour les clôtures traditionnelles existantes**

- Les murets traditionnels existants devront être conservés et restaurés selon la nature des matériaux employés.
- Les enduits nécessaires et les rejointoyages des appareillages de pierre seront réalisés à la chaux naturelle ou aérienne.
- Les couronnements initiaux en tuile, maçonnerie en pierre, ainsi que les éléments caractéristiques (porches, portes, menuiseries ...) devront être préservés et restaurés selon leur aspect originel.

### **Pour les clôtures nouvelles**

- Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de Permis de Construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures nouvelles, devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux, et seront réalisées selon les principes suivants :
  - un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 mètre depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;
  - des barrières d'aspect bois, ~~composite, résine, aluminium~~, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive. **De plus, les clôtures ne peuvent être opaques et doivent être à claire voie. Par ailleurs, l'utilisation de bâches « brise vue » est interdite.**
  - un mur plein, excepté pour des raisons de sécurité routière, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre.
- Les murs devront être enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.
- Les couronnements des murs seront en tuile canal, en pierre naturelle, ou avec une couvertine en béton.
- Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

### **G –Volets**

- Les volets doivent être en bois plein à cadre épais sans écharpe, ou persiennés, peints, lasurés ou vernis, et doivent se rabattre ou coulisser sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.
- Les volets roulants sont autorisés mais les caissons apparents sont interdits. Dans le cas d'occultations différentes (baie avec volet roulant intégré + volets bois), il sera demandé une harmonie de couleur.

### **H –Ouvertures**

#### Pour l'ensemble de la Commune :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Elles doivent respecter les proportions et les modénatures des ouvertures traditionnelles existantes.

#### En périmètre ABF :

- Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande

dimension dans le sens de la hauteur (1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur). Les baies plus larges sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou à leurs dispositions d'origine.

- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

#### **I – Cheminées :**

- Les gaines des cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites de la même tonalité que la façade.

#### **2 – Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine**

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture et des matériaux permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

#### **3 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d'architecture traditionnelle**

##### **Forme des constructions :**

- Les formes rondes sont interdites, excepté pour les éléments particuliers d'une construction (tour circulaire par exemple).

#### **4 – Prescriptions particulières applicables aux restaurations de bâtiments antérieurs à 1945**

##### **Décors architecturaux :**

- Aucun décor architectural existant (apparent ou caché) tel encadrement de baie en pierre de taille, fenestron en brique, linteau et fronton sculpté, jambage, appui de fenêtre en pierre brute, corniche, console, génoise, ferronnerie, épi de faîtage, ainsi que sculpture originelle ou en remblai, appartenant à la construction par nature ou par destination ne peut être détruit, mutilé ni recouvert.
- Dans le cas d'une réfection de façade, les pétitionnaires sont autorisés à découvrir ces décors architecturaux jusqu'alors recouverts.

#### **5 – Prescriptions particulières applicables au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (et repéré au plan) :**

- Lors de travaux ou d'extensions des constructions identifiées, les éléments caractéristiques de leur architecture doivent être préservés et mis en valeur.
- Les éléments de mise aux normes réglementaires, toute construction, extension, ou rajout (du type escalier, auvent, véranda, terrasse, balcon ...) ainsi que tout aménagement ou travaux (du type percement de baie, création de nouveaux planchers, surélévations ...) ne doivent pas entraîner la modification de l'aspect existant identifié.
- Les nouvelles constructions admises à proximité doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

## **ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup>.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Pour les nouvelles constructions et les extensions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :**

- 1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m<sup>2</sup> ;
- Que 50% du stationnement soit couvert ou intégré dans le volume de la construction ;
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9) ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles ;
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement ;
- Dans le cas de division d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de stationnement attachées au nombre de logements doivent être respectées pour tous les nouveaux logements créés.

**Pour les autres constructions :**

- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.
- Dans le cas d'opérations mixtes d'ensemble conjuguant par exemple : habitations, bureaux et commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places.
- Pour toute nouvelle construction à usage de commerces, dans le cas où la réalisation de nouveaux stationnements est impossible et sous réserve que cette impossibilité est dûment démontrée, une dérogation à la règle pourra être autorisée.

**Modes doux**

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour des projets d'habitat collectif, groupé ou toute nouvelle opération d'aménagement.
- Des prises de recharges pour véhicules électriques et/ou hybrides doivent être installées pour tout projet à partir de 20 logements.
- Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet à partir de 20 logements.



- Des espaces dédiés pour l'auto partage et le covoiturage devront être prévus pour tout projet à partir de 40 logements.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). La plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes est obligatoire sur les espaces couverts par les marges de reculement prévues à l'article 6, sans que ces dernières ne gênent la visibilité pour la sécurité des usagers.
- Les aires de stationnement \* doivent comporter au moins 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'au moins trois espèces mélangées à feuillage (caduque ou persistant). Elles devront être composées d'essences buissonnantes et arbustives locales. Les essences étrangères à la région sont interdites, les essences régionales doivent être privilégiées.
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.
- Un coefficient de pleine terre visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,40.
- Dans le cas où les constructions existantes n'atteignent pas le CPT autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.
- Dans les opérations comportant au moins 8 logements, il est exigé des espaces collectifs (autres que voies de desserte, aires de stationnement, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 20 % de la surface totale du tènement. La moitié de ces espaces communs devra être végétalisée.
- Les talus doivent être plantés.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

~~• Un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité en zone UB est instauré et fixé à 0,20.~~

~~• Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides ....~~

- Il conviendra de privilégier, pour toute construction nouvelle, dans la mesure du possible,
- PLU de Saint-Georges-de-Reneins - Règlement - Modification n°2

une conception dans un esprit bioclimatique favorisant la performance énergétique et environnementale.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

## **ZONE UE**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics.**

La zone UE comprend un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation : -  
OAP n°3 : Le Chevalier

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui ne sont pas des équipements publics.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les équipements publics et les logements de fonction ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- les affouillements et exhaussements de sol \* liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès :**

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions

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

- Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

#### **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.
- Des surfaces destinées à accueillir les bacs ou sacs de déchets doivent être prévues, à proximité de l'itinéraire de collecte, pour tout nouveau projet d'aménagement. Une aire de regroupement des déchets devra être aménagée et facilement accessible depuis l'itinéraire de collecte.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

#### **Assainissement :**

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

#### **Eaux usées domestiques :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- La caserne des pompiers du Chevalier sera raccordée à un système d'assainissement autonome propre.

Eaux non domestiques :

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

Eaux pluviales :

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra prioritairement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

**Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

- Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou future, ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La construction des bâtiments est autorisée sur la limite séparative lorsque la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 mètres.
- En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $D=H/2$  avec un minimum de 4 mètres).

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 12 mètres au faîtage dans le cas de toiture à pente,
  - 9 mètres dans le cas de toiture terrasse sans attique,
  - 12 mètres dans le cas de toitures terrasses avec attique. L'attique ne pourra pas dépasser 60% de la surface de la terrasse au-delà de R+2. Il sera implanté de façon à présenter une insertion cohérente dans le bâti environnant.
- Ces règles peuvent faire l'objet de dérogations par la commune dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et reconstructions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les bâtiments à usage d'équipement collectif
  - Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques dans la limite de 50 cm au-dessus de la toiture ou de l'acrotère.
- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **A – Aspect :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

### **B – Enduits et couleurs des façades :**

- L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bardage métallique est interdit.
- Le béton brut de décoffrage architectonique est autorisé en fonction de la qualité et de l'intégration du projet dans l'environnement,
- Les imitations grossières de matériaux sont interdites.

- Doivent être recouverts d'un enduit, conforme au nuancier joint en annexe du PLU et consultable, en mairie tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. ...
- Les enduits projetés rustiques sont interdits.
- Les couleurs doivent s'appliquer sur la totalité des façades d'un même corps de bâti, sauf élément particulier d'architecture. Des variations de teinte peuvent être envisagées d'un corps bâti à l'autre dans la limite de deux teintes (hors modénatures).
- Les modénatures sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la teinte principale de la façade.

### **C – Mouvements de sols**

- Le niveau naturel du terrain en limite doit être conservé.

### **D – Clôtures :**

- Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de Permis de Construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures nouvelles devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux et être réalisées selon les principes suivants :
  - en simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 m depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;
  - en barrière d'aspect bois, composite, résine, aluminium, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive ;
  - en mur plein, excepté pour des raisons de sécurité routière, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre ;
- en clôture en treillis soudés.
- Les murs de clôtures devront être enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.
- Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

## **ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup>.

- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Pour les logements de fonction, il est exigé au minimum :**

- 1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m<sup>2</sup> ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

**Pour les autres constructions :**

- Le stationnement doit correspondre aux besoins immédiats liés à la fonction et l'usage des constructions, et anticiper les besoins futurs prévisibles.

**Modes doux :**

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Des prises de recharges pour véhicules électriques et/ou hybrides doivent être installées pour tout parking comprenant au moins 50 emplacements de stationnement.
- Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout parking comprenant au moins 25 emplacements de stationnement.
- Des espaces dédiés pour l'auto partage et le covoiturage devront être prévus pour tout parking comprenant au moins 50 emplacements de stationnement.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). La plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes est obligatoire sur les espaces couverts par les marges de reculement prévues à l'article 6, sans que ces dernières ne gênent la visibilité pour la sécurité des usagers.
- Les aires de stationnement \* doivent comporter au moins 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'au moins trois espèces mélangées à feuillage (caduque ou persistant). Elles devront être composées d'essences buissonnantes et arbustives locales. Les essences étrangères à la région sont interdites, les essences régionales doivent être privilégiées.
- Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.



- Si les besoins d'un projet de construction, d'un aménagement de voirie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).
- Les talus doivent être plantés.
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.
- Un coefficient de pleine terre visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,25.
- Dans le cas où les constructions existantes n'atteignent pas le CPT autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

#### **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- ~~• Un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité en zone UE est instauré et fixé à 0,15.~~
- ~~• Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides ....~~
- Il conviendra de privilégier, pour toute construction nouvelle, dans la mesure du possible, une conception dans un esprit bioclimatique favorisant la performance énergétique et environnementale.

#### **ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

## **ZONE UH**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Cette zone multifonctionnelle à dominante d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond aux hameaux principaux de la commune.**

La zone UH comprend des secteurs UHa et UHb :

- Secteurs UHa : pour les parties denses et anciennes
- ; - Secteurs UHb : pour l'habitat moins dense.

Ces hameaux sont équipés ou non de l'assainissement collectif.

### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les nouvelles constructions à usage :
  - industriel
  - agricole à l'exception de celles autorisées à l'article 2
  - d'entrepôts \*
- le camping et l'installation des caravanes
- les dépôts de véhicules \*
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- les carrières.
- les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public
  - garages collectifs de caravanes

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

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

- les constructions à usage :
  - d'annexes \* (non compris les piscines couvertes) dans les conditions suivantes :
  - lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante \* ou autorisée dans la zone,
  - dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol \*. Cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs ;
  - avec une hauteur inférieure à 4 m au faîtage.
- Les constructions nécessaires aux activités agricoles existantes
- les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- les affouillements et exhaussements de sol \* liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les piscines couvertes constituent des constructions qui doivent respecter les différents articles du présent Règlement.

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

### **Accès :**

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction ou l'opération d'aménagement, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

~~• Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.~~

- Lorsque l'accès automobile se fait sur une voirie appartenant au réseau principal ou secondaire (cf. carte de la hiérarchie du réseau routier en annexe du PLU issue de l'étude prospective des déplacements réalisée par TRANSITEC en 2011, p.8), le portail doit présenter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie.
- Dans tous les cas, l'accès au portail, lorsque celui-ci est en retrait par rapport à la clôture, doit se terminer par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la voie.
- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

#### **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies de desserte interne des lotissements\*, des permis groupés\* et des programmes collectifs d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50 m de large avec des emprises minimum de 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) **sauf dans le cas d'une voie partagée.**
- **Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création d'un logement supplémentaire par rapport à l'existant, la voie d'accès interne ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m de large.**
- **Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création de plusieurs logements, la voirie d'accès ne pourra avoir une emprise inférieure à 5 m de large.**
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.
- Des surfaces destinées à accueillir les bacs ou sacs de déchets doivent être prévues, à proximité de l'itinéraire de collecte, pour tout nouveau projet d'aménagement (ex : habitats collectifs, lotissements, ...). Une aire de regroupement des déchets devra être aménagée et facilement accessible depuis l'itinéraire de collecte.

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

**Assainissement :**

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

**Eaux usées domestiques :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Eaux non domestiques :**

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

**Eaux pluviales :**

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra prioritairement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

**Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

- Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

**Création de nouveaux logements ou division d'immeubles – Taxe de raccordement**

- Dans le cas de division ou d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements ou autres, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de raccordement aux réseaux doivent être respectées. En particulier, il est rappelé que la taxe de raccordement est due pour ces nouveaux logements ou espaces créés.

**ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

### Secteur UHa :

- Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou futur.
- Elles pourront être imposées dans le prolongement des constructions existantes dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité de composition.
- Des retraits maximum de 2 mètres peuvent être envisagés pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants non alignés ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

### Secteur UHb :

- Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

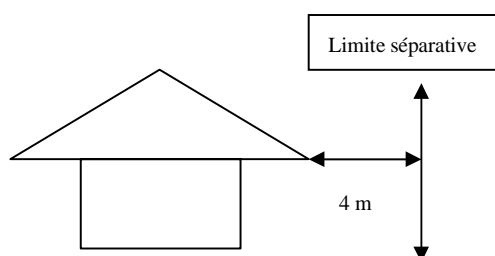
### Dans les secteurs UHa et UHb :

- Les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent être envisagés dans une bande de 0 à 4 mètres.
- Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 3,50 mètres et ne devra compromettre l'accessibilité des voies publiques.
- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

### En zone UHa

- Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments doivent être édifiés soit en ordre continu (c'est à dire d'une limite latérale à l'autre), soit en ordre semi-continu (c'est-à-dire sur une seule des limites latérales).
- Dans le cas où le bâtiment est réalisé en ordre semi-continu, la distance entre le dit bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres (comptés à partir de l'égout du toit).



- Au-delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).

**En zone UHb**

- La construction des bâtiments est autorisée sur la limite séparative lorsque la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.
- En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu est autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, la construction devra présenter la même hauteur que le bâtiment existant et pourra dépasser 2,50 m. En cas de continuité avec des bâtiments de gabarit différent sur les deux limites, la construction devra respecter la continuité de gabarit sur 4 mètres de longueur au minimum sur chacune des limites;
- Sont possibles dans une bande de 0 à 4 mètres :
  - l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble. La construction devra présenter la même hauteur que le bâtiment existant. En cas de continuité avec des bâtiments de gabarit différent sur les deux limites, la construction devra respecter la continuité de gabarit sur 4 mètres de longueur au minimum sur chacune des limites;
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

**Dans les secteurs UHa et UHb :**

- Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- Pour les piscines la distance avec le bâtiment d'habitation ne peut être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

- Le Coefficient d'Emprise au sol (CES) est de 0,15.
- Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.
- Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

**ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****En zone UHa**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - o 10 mètres au faîtage dans le cas de toiture à pente,
  - o 7 mètres dans le cas de toiture terrasse sans attique,
  - o 10 mètres dans le cas de toitures terrasses avec attique. L'attique ne pourra pas dépasser

60% de la surface de la terrasse au-delà de R+1. Il sera implanté de façon à présenter une insertion cohérente dans le bâti environnant.

- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

#### **En zone UHb**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,50 mètres au faîtage. La hauteur est fixée à 5,50 mètres pour les toitures terrasses.
- Ces règles peuvent faire l'objet de dérogations par la commune dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et reconstructions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les bâtiments à usage d'équipement collectif
  - Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques dans la limite de 50 cm au-dessus de la toiture ou de l'acrotère.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Les règles du présent article s'appliquent à l'ensemble des constructions, quel que soit leur usage. Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics sous réserves de leur qualité architecturale et de leur insertion dans le site environnant.

#### **1 – Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

##### **A – Aspect :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- En cas de constructions jumelées, la longueur des façades principales ne doit pas dépasser deux fois la hauteur de la construction, et ces façades peuvent présenter des pans décalés, des hauteurs différentes de manière à ne pas constituer un bloc unique (par exemple lien par une partie plus basse : garage ou pièce d'habitation).
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (mas provençaux, chalets savoyards ...).

##### **B – Enduits et couleurs des façades :**

Pour l'ensemble de la Commune :

- L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bardage métallique est interdit.
- Les imitations grossières de matériaux sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, conforme au nuancier joint en annexe du PLU et consultable en mairie, 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. ...
- Les enduits projetés rustiques sont interdits.



- Les couleurs doivent s'appliquer sur la totalité des façades d'un même corps de bâti, sauf élément particulier d'architecture. Des variations de teinte peuvent être envisagées d'un corps bâti à l'autre dans la limite de deux teintes (hors modénatures).
- Les modénatures sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la teinte principale de la façade.

#### En périmètre ABF :

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local.
- Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, matériaux et couleurs). Le changement de menuiserie est soumis à déclaration préalable.

### **C – Mouvements de sols**

La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 0,50 mètres.

- Le niveau naturel du terrain en limite doit être conservé.

### **D - Formes des toitures :**

#### Pour l'ensemble de la Commune :

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.  
Dans le cas d'un projet de véranda, la pente de la toiture devra être comprise entre 0 et 40%.  
Pour les annexes, la pente pourra être comprise entre 0 et 40 % ; elle respectera une harmonie avec la toiture de la construction principale.  
Pour une annexe séparée de l'habitation, la pente devra être comprise entre 0 et 40%.
- En cas de restauration d'un bâtiment, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- Pour les extensions, la pente de la toiture devra s'harmoniser avec l'existant.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit sans dépasser une hauteur de 4 mètres au faîtage.
- Les toitures à quatre pans ne peuvent être admises que pour un corps de bâtiment principal, lorsque celui-ci présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au quart de la longueur de la façade.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 à 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En périmètre ABF :

- Energie renouvelable :
  - Les équipements de production d'énergie renouvelable devront être disposés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour le bâti ancien, un châssis de 55 cm \* 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

**E - Aspect et couleurs des couvertures des toitures :**

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les couleurs des façades.
- Les matériaux des couvertures des toitures doivent être en tuiles creuses (canal) ou romanes à grandes ondulations en terre cuite naturelle ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelle.  
Les tuiles panachées sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse avec le bâti existant.

Dans le cas d'un projet de véranda, les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles identiques à la construction existante, l'aluminium, le zinc, le PVC, les surfaces vitrées ou tous autres matériaux sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

- Les couvertures dont l'aspect est de type bardage métallique, plastique, d'asphalte, en tôle ondulée et dérivée ou en plaques de fibro-ciment à l'état brut sont interdites.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations
- Pour les changements de toitures dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuile ronde non mécanique), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel ou identique à la toiture initiale.

**F – Clôtures :**

- Les clôtures traditionnelles existantes antérieures à 1945 devront être préservées.

**Pour les clôtures nouvelles :**

- Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de Permis de Construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures nouvelles devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux et être réalisées selon les principes suivants :
  - un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 m depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;
  - des barrières d'aspect bois, ~~composite, résine, aluminium~~, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive. **De plus, les clôtures ne peuvent être opaques et doivent être à claire voie. Par ailleurs, l'utilisation de bâches « brise vue » est interdite.**
- Un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourra être autorisé en continuité des

portails d'accès dans la limite de 5 mètres de part et d'autre de chaque pilier du portail.

- Les murs de clôtures devront être enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.
- Les couronnements des murs seront en tuile canal, en pierre naturelle, ou avec une couvertine en béton.
- Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

#### **G –Volets :**

- Les volets doivent être en bois plein à cadre épais sans écharpe, ou persiennés, peints, lasurés ou vernis, et doivent se rabattre ou coulisser sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.
- Les volets roulants sont autorisés mais les caissons apparents sont interdits. Dans le cas d'occultations différentes (baie avec volet roulant intégré + volets bois), il sera demandé une harmonie de couleur.

#### **H –Ouvertures :**

##### Pour l'ensemble de la Commune :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Elles doivent respecter les proportions et les modénatures des ouvertures traditionnelles existantes.
- En périmètre ABF :
- Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur). Les baies plus larges sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou à leurs dispositions d'origine.
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

#### **I –Cheminées :**

- Les gaines des cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites de la même tonalité que la façade.

### **2 – Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine**

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture et des matériaux permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

### **3 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d'architecture traditionnelle**

#### **Forme des constructions**

- Les formes rondes sont interdites, excepté pour les éléments particuliers d'une construction (tour circulaire par exemple).

#### **4 – Prescriptions particulières applicables aux restaurations de bâtiments antérieurs à 1945**

##### **Décor architectural**

- Aucun décor architectural existant (apparent ou caché) tel encadrement de baie en pierre de taille, fenestron en brique, linteau et fronton sculpté, jambage, appui de fenêtre en pierre brute, corniche, console, génoise, ferronnerie, épi de faîtage, ainsi que sculpture originelle ou en remblai, appartenant à la construction par nature ou par destination ne peut être détruit, mutilé ni recouvert.
- Dans le cas d'une réfection de façade, les pétitionnaires sont autorisés à découvrir ces décors architecturaux jusqu'alors recouverts.

#### **5 – Prescriptions particulières applicables au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (et repéré au plan) :**

- Lors de travaux ou d'extensions des constructions identifiées, les éléments caractéristiques de leur architecture doivent être préservés et mis en valeur.
- Les éléments de mise aux normes réglementaires, toute construction, extension, ou rajout (du type escalier, auvent, véranda, terrasse, balcon ...) ainsi que tout aménagement ou travaux (du type percement de baie, création de nouveaux planchers, surélévations ...) ne doivent pas entraîner la modification de l'aspect existant identifié.
- Les nouvelles constructions admises à proximité doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

#### **ARTICLE UH 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup>.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

##### **Pour les nouvelles constructions et les extensions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :**

- 1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m<sup>2</sup> ;
- Que 50% du stationnement soit couvert ou intégré dans le volume de la construction ;
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9) ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

- Dans le cas de division d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de stationnement attachées au nombre de logements doivent être respectées pour tous les nouveaux logements créés.

#### **Pour les autres constructions :**

- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.
- Pour toute nouvelle construction à usage de commerces, dans le cas où la réalisation de nouveaux stationnements est impossible et sous réserve que cette impossibilité est dûment démontrée, une dérogation à la règle pourra être autorisée.
- Dans le cas d'opérations mixtes d'ensemble conjuguant par exemple : habitations, bureaux et commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places.

#### **Modes doux**

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour des projets d'habitat collectif, groupé ou toute nouvelle opération d'aménagement.

### **ARTICLE UH 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations choisies en majorité parmi les essences régionales.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). La plantation d'arbres de haute tige ou d'arbustes est obligatoire sur les espaces couverts par les marges de reculement prévues à l'article 6, sans que ces dernières ne gênent la visibilité pour la sécurité des usagers.
- Les aires de stationnement \* doivent comporter au moins 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'au moins trois espèces mélangées à feuillage (caduque ou persistant). Elles devront être composées d'essences buissonnantes et arbustives locales. Les essences étrangères à la région sont interdites, les essences régionales doivent être privilégiées.
- Dans les opérations comportant au moins 8 logements, il est exigé des espaces collectifs (autres que voies de desserte, aires de stationnement, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 20 % de la surface totale du tènement. La moitié de ces espaces communs doit être végétalisée.
- Les talus doivent être plantés.
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.

- Un coefficient de pleine terre visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la

biodiversité est instauré et fixé à 0,40.

- Dans le cas où les constructions existantes n'atteignent pas le CPT autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

#### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- ~~• Un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité en zone UH est instauré et fixé à 0,25.~~
- ~~• Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides ....~~
- Il conviendra de privilégier, pour toute construction nouvelle, dans la mesure du possible, une conception dans un esprit bioclimatique favorisant la performance énergétique et environnementale.

#### **ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

## **ZONE UI**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Zone urbaine à vocation économique.**

~~La zone UI comprend un sous-secteur UIc où sont autorisées les commerces.~~

La zone UI comprend un secteur UIb où toute construction est interdite afin de préserver les bassins de rétention existants.

La zone Ui comprend un graphisme particulier reportant les zones de dangers générés par les canalisations de transport de gaz naturel.

---

### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits en zone UI ~~et UIc~~:**

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - agricoles,
  - de commerces
- le camping et l'installation de caravanes,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, à partir d'un véhicule,
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- l'ouverture de carrières.
- les autres occupations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public ;
  - garages collectifs de caravanes ;
  - les aires de jeux et de sports.

**Sont interdits en zone UI**

~~les constructions à usage de commerces~~

**Est interdit dans le secteur UIb :**

- toute construction neuve quel qu'en soit l'usage à l'exception de celle autorisée à l'article 2.

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

### Sont admis mais soumis à des conditions particulières en zone UI ~~et UIc~~

- Les constructions à usage d'équipements collectifs \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les loges de gardien si elles présentent un impératif fonctionnel à l'activité devront être intégrées au bâtiment à vocation économique et dans la limite maxi de 100 m2 plancher.
- les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone :
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et/ou autorisation, sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement bâti.
- La destination commerce des constructions est admise à condition d'être liée à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation et qu'elle ne présente pas plus de 30% de la surface de plancher totale ;
- Les aires de stationnement publiques ou privées
- les dépôts de véhicules liés aux activités existantes ou autorisées,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*
- les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'implantation, la modification et la surélévation des ouvrages de Transport d'électricité « HTB ».

### ~~Sont admis mais soumis à des conditions particulières en zone UIc~~

- ~~• les constructions à usage de commerce~~

### Sont admis mais soumis à des conditions particulières en zone UIb :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les bassins de gestion des eaux pluviales.

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

### Accès :

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.



- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction **ou l'opération d'aménagement**, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Lorsque l'accès automobile se fait sur une voirie appartenant au réseau principal ou secondaire (cf. carte hiérarchie du réseau routier en annexe du présent règlement), le portail doit présenter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie.
- Dans tous les cas, l'accès au portail, lorsque celui-ci est en retrait par rapport à la clôture, doit se terminer par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la voie
- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

#### **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.
- Des surfaces destinées à accueillir les bacs ou sacs de déchets doivent être prévues, à proximité de l'itinéraire de collecte, pour tout nouveau projet d'aménagement (ex : habitats collectifs, lotissements, ...). Une aire de regroupement des déchets devra être aménagée et facilement accessible depuis l'itinéraire de collecte.

### **ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

#### **Assainissement :**

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

Eaux usées domestiques :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux non domestiques :

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

Eaux pluviales :

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra prioritairement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

**ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal dans les conditions suivantes :
  - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 306 ;
  - 18 mètres par rapport à l'axe du boulevard Bullukian en partie Sud (du carrefour RD 306/Bullukian au carrefour Bullukian/VC 206) ;
  - 60 mètres par rapport au point d'intersection des axes de la RD 306 et du boulevard Bullukian ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies.
- Ces règles peuvent faire l'objet de dérogations par la commune dans les cas suivants :
  - les aménagements de bâtiments existants ;
- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante), sous réserve de ne pas aggraver la situation et notamment Par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...)

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte : la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes ;
  - la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâtis remarquables et les perspectives urbaines ;
  - l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.
- 

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions peuvent être autorisées en limite séparative à condition :
  - Que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives - Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI.
- Peuvent être autorisées dans une bande de 0 à 5 mètres :
  - les aménagements et reconstructions de bâtiments existants
  - les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- Cette hauteur peut être supérieure pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques dans la limite de 50 cm au-dessus de la toiture ou de l'acrotère.
- Les installations nécessaires aux process industriels, tels que les silos, cuves, échangeurs et installations assimilées pourront être autorisées pour une hauteur totale mesurée à partir du sol existant, n'excédant pas 20 mètres.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Les règles du présent article s'appliquent à l'ensemble des constructions.

### **A – Aspect :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Les façades aveugles, les quais de déchargement, les silos, les constructions secondaires et les dépendances ne sont pas autorisés le long de la RD 306 et du boulevard Bullukian en partie Sud (du carrefour RD 306/Bullukian au carrefour Bullukian/VC 206).

### **B – Enduits et couleurs des matériaux de façades :**

- Le béton brut de décoffrage architectonique est autorisé en fonction de la qualité et de l'intégration du projet dans son environnement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, conforme au nuancier annexé au PLU et consultable en mairie, tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. ...
- Les couleurs doivent s'appliquer sur la totalité des façades d'un même corps de bâti, sauf élément particulier d'architecture. Des variations de teinte, dans la limite de deux teintes (hors modénatures), peuvent être envisagées d'un corps bâti à l'autre.
- Les modénatures sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la teinte principale de la façade.

### **C – Mouvements de sols et talus :**

La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 0,50 mètres.

- Le niveau naturel du terrain en limite doit être conservé.

### **D – Clôtures :**

- Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de Permis de Construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.
- Les clôtures nouvelles, à l'alignement, devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux, et seront réalisées selon les principes suivants :
  - un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans un soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 m depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;
  - des barrières d'aspect bois, composite, résine, aluminium, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive ;
  - un mur plein, excepté pour des raisons de sécurité routière, d'une hauteur comprise entre 1,70 et 2,00 mètres.

- En limite des voies publiques ou privées autres que la RD 306 et le boulevard Bullukian secteur Sud et en limite d'une propriété à l'autre, les clôtures seront doublées d'une haie vive composée au minimum de trois essences parsemées d'arbustes et plantées sur un parterre enherbé de deux mètres de large.
- Les murs de clôtures devront être enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.
- Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

## **ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup>.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- Le stationnement doit correspondre aux besoins immédiats liés à la fonction et l'usage des constructions et anticiper sur les besoins futurs prévisibles.

### **Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé :**

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute nouvelle construction à usage de commerces, dans le cas où la réalisation de nouveaux stationnements est impossible et sous réserve que cette impossibilité est dûment démontrée, une dérogation à la règle pourra être autorisée.

### **Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Pour les constructions à usage d'entrepôts, d'activités artisanales et d'industrie il est exigé :**

- 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Modes doux**

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour toute nouvelle opération d'aménagement.
- Des prises de recharges pour véhicules électriques et/ou hybrides doivent être installées pour tout projet à partir de 5 lots ou pour tout parking comprenant au moins 30 emplacements de stationnement.
- Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet à partir de 5 lots ou pour tout parking comprenant au moins 30 emplacements de stationnement.
- Des espaces dédiés pour l'auto partage et le covoiturage devront être prévus pour tout parking comprenant au moins 40 emplacements de stationnement.

### ARTICLE UI 13 - REALISATION DE PLANTATIONS

- Marges de reculement :
  - La plantation d'arbres à haute tige ou d'arbustes est obligatoire dans les marges de reculement, sans que ces dernières ne gênent la visibilité pour la sécurité des usagers ;
  - La distance de recul doit être entièrement paysagée à l'angle de la RD 306 et du boulevard Bullukian ;
  - Le long de la RD 306 et du boulevard Bullukian en partie Sud (du carrefour RD 306/Bullukian au carrefour Bullukian/VC 206), dans la distance de recul, une bande paysagée de 5 m de profondeur par rapport aux limites de propriété sur voie et emprises publiques doit être aménagée.
- Haies :
  - En limite des voies publiques ou privées, et en limite d'une propriété à l'autre, une haie vive sera plantée, composée au minimum de trois essences parsemées d'arbustes.
  - Ces haies devront être composées d'essences buissonnantes et arbustives locales.
  - Les essences étrangères à la région sont interdites, les essences régionales doivent être privilégiées.
- Aires de stationnement : Elles doivent comporter 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement (avec différentes essences).
- Les voies publiques ou privées à créer, dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 mètres, devront comporter obligatoirement une rangée d'arbres d'alignement.
- Les alignements d'arbres à haute tige existants ou à créer le long du bd Bullukian et de la RD 306 devront être maintenus et complétés.
- Les talus doivent être plantés.
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.
- Un coefficient de pleine terre visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,25.
- Dans le cas où les constructions existantes n'atteignent pas le CPT autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

### ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

### ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- ~~Un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité en zone UI est instauré et fixé à 0,15.~~

- ~~Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides ....~~
- Il conviendra de privilégier, pour toute construction nouvelle, dans la mesure du possible, une conception dans un esprit bioclimatique favorisant la performance énergétique et environnementale.

#### **ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

## **ZONE UL**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

• **Zone urbaine immédiatement constructible destinée à accueillir des équipements liés à la pratique de sports motorisés et de plein air**

---

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui ne sont pas des équipements nécessaires à la pratique sportive et de loisir.

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements liés à la pratique sportive et de loisir.
- les affouillements et exhaussements de sol \* liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE UL 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès :**

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.



- Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

#### **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux installations, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.
- Des surfaces destinées à accueillir les bacs ou sacs de déchets doivent être prévues, à proximité de l'itinéraire de collecte, pour tout nouveau projet d'aménagement. Une aire de regroupement des déchets devra être aménagée et facilement accessible depuis l'itinéraire de collecte.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

#### **Assainissement :**

- Toute installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou faire l'objet d'un raccordement à un système autonome.

#### **Eaux pluviales :**

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Tout projet générant une surface imperméabilisée devra prioritairement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial.
- Le dispositif devra comporter un ouvrage de traitement primaire des eaux de ruissellement (décanteur, séparateur à hydrocarbures).
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

**Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

- Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

**ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

- Les installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

**ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

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

- Les installations non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

- Un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50% de la surface totale de la parcelle.

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des installations est fixée à 3,80 mètres au faîtage. En fonction de l'activité, un dépassement ponctuel pourra être admis.
- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **A – Aspect :**

- L'aspect et l'implantation des installations doivent s'harmoniser avec le paysage existant.

### **B – Enduits et couleurs des façades :**

- Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bardage métallique sont interdits.
- Le béton brut de décoffrage architectonique est autorisé en fonction de la qualité et de l'intégration du projet dans l'environnement,
- Les imitations grossières de matériaux sont interdites.

### **C – Mouvements de sols**

- Le niveau naturel du terrain doit être conservé.

### **D – Clôtures :**

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures nouvelles seront réalisées selon le principe d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans un soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 m depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive.
- Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

## **ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup>.
- Le stationnement doit correspondre aux besoins immédiats liés à la fonction et l'usage des activités, et anticiper les besoins futurs prévisibles.

### **ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
- Les talus doivent être plantés.
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.
- 

### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

### **ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

## Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU

*Article R 123-6 du code de l'urbanisme :*

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

*Deux hypothèses :*

- **Zones 1 AU** lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

- **Zones 2 AU** lorsque ces réseaux n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

---

**Le PLU de Saint-Georges-de-Reneins comprend des zones 1AU, 1AUlyzac et 2AUi** aux vocations différentes : multifonctionnelle à dominante d'habitat pour la zone 1 AU et destinée aux activités économiques pour les zone, 2AUi et 1AUlyzac.

Cette dernière correspond aux terrains compris dans le périmètre de la ZAC Lybertec ayant vocation à accueillir des entreprises de différentes vocations.

Elles sont urbanisables à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces zones est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée.

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

Certaines constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus à la zone (voir article 1 AU 2).

## **ZONE 1 AU**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**La zone 1AU correspond aux terrains non urbanisés compris dans le secteur du Cartelet.**

**La zone 1AU est destinée à recevoir à court moyen et long terme un aménagement permettant l'accueil d'une zone multifonctionnelle à dominante d'habitat.**

La zone 1AU comprend une trame « secteur de mixité sociale » au titre de l'article L 123-15-II-4 du code de l'urbanisme : minimum de 30% de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes de logements. Cette servitude s'applique, au sens strict, sur chaque opération d'ensemble (permis d'aménager, permis de construire groupé,..).

Au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme, les zone AU comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques liés aux inondations (voir en Annexes le PPRNI Saône Amont et la cartographie des zones inondables de la Vauxonne).

La zone AU comprend un périmètre d'Orientement d'Aménagement et de Programmation :  
- OAP n°1 : Le Cartelet

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- le camping et l'installation des caravanes
- les dépôts de véhicules \*
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- les carrières.
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage :
  - o - industriel,
  - o - d'entrepôts.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usages d'annexes dans les conditions suivantes :
  - Lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation autorisée dans la zone,
  - Dans la limite totale de 60 M2 d'emprise au sol (cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs,
  - Avec une hauteur inférieure à 4 mètres au faîtage.
- Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles concourent au fonctionnement urbain
- Les affouillements et exhaussements de sol \* liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les piscines couvertes constituent des constructions qui doivent respecter les différents articles du règlement.
- Dans la zone 1AU du quartier du Cartelet, l'urbanisation n'est admise que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

## **ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Accès :**

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction ou l'opération d'aménagement, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- ~~• Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.~~
- Lorsque l'accès automobile se fait sur une voirie appartenant au réseau principal ou secondaire (cf. carte de la hiérarchie du réseau routier en annexe du PLU issue de l'étude prospective des déplacements réalisée par TRANSITEC en 2011, p.8), le portail doit présenter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie.
- Dans tous les cas, l'accès au portail, lorsque celui-ci est en retrait par rapport à la clôture, doit se terminer par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la voie.

- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

#### **Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements\* et des permis groupés\* valant division comportant plus de 4 lots doivent avoir une largeur de chaussée adaptée à l'importance de l'opération. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions **et si l'espace n'est pas aménagé en voie partagée.**
- **Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création d'un logement, la voie d'accès interne ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m de large.**
- **Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création de plusieurs logements, la voirie d'accès ne pourra avoir une emprise inférieure à 5 m de large.**
- Des surfaces destinées à accueillir les bacs ou sacs de déchets doivent être prévues, à proximité de l'itinéraire de collecte, pour tout nouveau projet d'aménagement (ex : habitats collectifs, lotissements, ...). Une aire de regroupement des déchets devra être aménagée et facilement accessible depuis l'itinéraire de collecte.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

#### **Assainissement :**

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



Eaux usées domestiques :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux non domestiques :

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

Eaux pluviales :

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra obligatoirement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial hors impossibilité technique d'infiltrer due à la nature du sol.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

**Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

- Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

**Création de nouveaux logements ou division d'immeubles – Taxe de raccordement**

- Dans le cas de division ou d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements ou autres, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de raccordement aux réseaux doivent être respectées. En particulier, il est rappelé que la taxe de raccordement est due pour ces nouveaux logements ou espaces créés.

**ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou futur, ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

~~En revanche, sur le Chemin du midi, les constructions seront implantées en respectant un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la voie.~~

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- La construction des bâtiments est autorisée sur la limite séparative lorsque la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- Pour les piscines la distance avec le bâtiment d'habitation ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Le Coefficient d'Emprise au sol (CES) est de 0,20.
- Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.
- Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 12 mètres au faîtage dans le cas de toiture à pente,
  - 9 mètres dans le cas de toiture terrasse sans attique,
  - 12 mètres dans le cas de toitures terrasses avec attique. L'attique ne pourra pas dépasser 60% de la surface de la terrasse au-delà de R+2. Il sera implanté de façon à présenter une insertion cohérente dans le bâti environnant.
- Ces règles peuvent faire l'objet de dérogations par la commune dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et reconstructions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine
  - Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques dans la limite de 50 cm au-dessus de la toiture ou de l'acrotère.

- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Les règles du présent article s'appliquent à l'ensemble des constructions, quel que soit leur usage. Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics sous réserves de leur qualité architecturale et de leur insertion dans le site environnant.

### **1 – Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

#### **A – Aspect :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- En cas de constructions jumelées, les façades doivent présenter des pans décalés, des hauteurs différentes de manière à ne pas constituer un bloc unique (par exemple lien par une partie plus basse : garage ou pièce d'habitation).
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (mas provençaux, chalets savoyards ...).

#### **B – Enduits et couleurs des façades**

Pour l'ensemble de la Commune :

- L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bardage métallique est interdit.
- Les imitations grossières de matériaux tels que la fausse pierre, la fausse brique, les faux pans de bois sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, conforme au nuancier joint en annexe du PLU et consultable en mairie, 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. ...
- Les enduits projetés rustiques sont interdits.
- Les couleurs doivent s'appliquer sur la totalité des façades d'un même corps de bâti, sauf élément particulier d'architecture. Des variations de teinte peuvent être envisagées d'un corps bâti à l'autre dans la limite de deux teintes (hors modénatures).
- Les modénatures sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la teinte principale de la façade.

#### **C – Mouvements de sols et talus**

La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 0,50 mètres.

Le niveau naturel du terrain en limite doit être conservé.

## **D - Formes des toitures**

### Pour l'ensemble de la Commune :

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.  
Dans le cas d'un projet de véranda, la pente de la toiture devra être comprise entre 0 et 40%.
- Pour les annexes, la pente pourra être comprise entre 0 et 40 % ; elle respectera une harmonie avec la toiture de la construction principale.
- Pour une annexe séparée de l'habitation, la pente devra être comprise entre 0 et 40%.
- En cas de restauration d'un bâtiment, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit sans dépasser une hauteur de 4 mètres au faîtage.
- Les toitures à quatre pans ne peuvent être admises que pour un corps de bâtiment principal, lorsque celui-ci présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au quart de la longueur de la façade.  
Pour les extensions, la pente des toitures devra s'harmoniser avec l'existant.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 à 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## **E – Aspect et couleurs des couvertures des toitures**

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les couleurs des façades.
- Les matériaux des couvertures des toitures doivent être en tuiles creuses (canal) ou romanes à grandes ondulations en terre cuite naturelle ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- Dans le cas d'un projet de véranda, les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles identiques à la construction existante, l'aluminium, le zinc, le PVC, les surfaces vitrées ou tout autre matériau sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
- Les couvertures dont l'aspect rappelle le bardage métallique, le plastique, l'asphalte, la tôle ondulée et dérivée ou les plaques de fibro-ciment à l'état brut sont interdites.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Pour les changements de toitures dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuile ronde non mécanique), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel ou identique à la toiture initiale.

## **F – Clôtures**

### **Pour les clôtures traditionnelles existantes**

- Les murets traditionnels existants devront être conservés et restaurés selon la nature des matériaux employés.
- Les enduits nécessaires et les rejointoyages des appareillages de pierre seront réalisés à la chaux naturelle ou aérienne.
- Les couronnements initiaux en tuile, maçonnerie en pierre, ainsi que les éléments caractéristiques (porches, portes, menuiseries ...) devront être préservés et restaurés selon leur aspect originel.

### **Pour les clôtures nouvelles**

- Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de Permis de Construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures nouvelles, devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux, et seront réalisées selon les principes suivants :
  - un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 mètre depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;
  - des barrières d'aspect bois, ~~composite, résine, aluminium~~, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive. *De plus, les clôtures ne peuvent être opaques et doivent être à claire voie. Par ailleurs, l'utilisation de bâches « brise vue » est interdite.*
  - un mur plein, excepté pour des raisons de sécurité routière, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre.
- Les murs devront être enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.
- Les couronnements des murs seront en tuile canal, en pierre naturelle, ou avec une couverture en béton.
- Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

## **G –Volets**

- Les volets doivent être en bois plein à cadre épais sans écharpe, ou persiennés, peints, lasurés ou vernis, et doivent se rabattre ou coulisser sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.
- Les volets roulants sont autorisés mais les caissons apparents sont interdits. Dans le cas d'occultations différentes (baie avec volet roulant intégré + volets bois), il sera demandé une harmonie de couleur.

## **H – Ouvertures**

Pour l'ensemble de la Commune :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

## **I – Cheminées :**

- Les gaines des cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites de la même tonalité que la façade.

## **2 – Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine**

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture et des matériaux permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

## **3 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d'architecture traditionnelle**

### **Forme des constructions :**

- Les formes rondes sont interdites, excepté pour les éléments particuliers d'une construction (tour circulaire par exemple).

## **4 – Prescriptions particulières applicables aux restaurations de bâtiments antérieurs à 1945**

### **Décors architecturaux :**

- Aucun décor architectural existant (apparent ou caché) tel encadrement de baie en pierre de taille, fenestron en brique, linteau et fronton sculpté, jambage, appui de fenêtre en pierre brute, corniche, console, génoise, ferronnerie, épi de faîtage, ainsi que sculpture originelle ou en remblai, appartenant à la construction par nature ou par destination ne peut être détruit, mutilé ni recouvert.
- Dans le cas d'une réfection de façade, les pétitionnaires sont autorisés à découvrir ces décors architecturaux jusqu'alors recouverts.

## ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup>.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Pour les nouvelles constructions et les extensions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :**

- 1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m<sup>2</sup> ;
- Que 50% du stationnement soit couvert ou intégré dans le volume de la construction ;
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9) ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles ;
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Dans le cas de division d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de stationnement attachées au nombre de logements doivent être respectées pour tous les nouveaux logements créés.

### **Pour les autres constructions :**

- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.
- Dans le cas d'opérations mixtes d'ensemble conjuguant par exemple : habitations, bureaux et commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places.
- Pour toute nouvelle construction à usage de commerces, dans le cas où la réalisation de nouveaux stationnements est impossible et sous réserve que cette impossibilité est dûment démontrée, une dérogation à la règle pourra être autorisée.

**Modes doux**

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour des projets d'habitat collectif, groupé ou toute nouvelle opération d'aménagement.
- Des prises de recharges pour véhicules électriques et/ou hybrides doivent être installées pour tout projet à partir de 20 logements.
- Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet à partir de 20 logements.

Des espaces dédiés pour l'auto partage et le covoiturage devront être prévus pour tout projet à partir de 40 logements.

**ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement \* doivent comporter au moins 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'au moins trois espèces mélangées à feuillage (caduque ou persistant). Elles devront être composées d'essences buissonnantes et arbustives locales. Les essences étrangères à la région sont interdites, les essences régionales doivent être privilégiées.
- Dans les opérations de construction comportant au moins 8 logements, il est exigé des espaces collectifs (autres que voies de desserte, aires de stationnement, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 20 % de la surface totale du tènement. La moitié de ces espaces communs devra être végétalisée.
- Les talus doivent être plantés.
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.
- Un coefficient de pleine terre visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,40.
- Dans le cas où les constructions existantes n'atteignent pas le CPT autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.



**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- ~~• Un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité en zone 1AU est instauré et fixé à 0,20.~~
- ~~• Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides ....~~
- Il conviendra de privilégier, pour toute construction nouvelle, dans la mesure du possible, une conception dans un esprit bioclimatique favorisant la performance énergétique et environnementale.

**ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

## **ZONE 1 AUlyzac**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

La zone **1AUlyzac** correspond aux terrains compris dans le périmètre de la ZAC Lybertec ayant vocation à accueillir des entreprises de différentes vocations.

La zone **1AUlyzac** est destinée à recevoir à court moyen et long terme un aménagement permettant l'accueil d'occupations et d'utilisations du sol liées et nécessaires à des bâtiments à usage d'activités.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent aussi répondre au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC LYBERTEC. Ce cahier est annexé au présent PLU.

### **ARTICLE 1 AUlyzac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des aménagements ou constructions à usage industriel, de bureaux, d'entrepôt, de restauration ou de services publics.

Les constructions à usage d'habitat, de commerces ou d'équipement collectif peuvent être autorisées sous réserves des conditions particulières décrites à l'article 2.

### **ARTICLE 1AUlyzac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois :

**1** - Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone. Les logements devront être intégrés au volume du bâtiment d'activité et ne pas dépasser la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

**2** - Les surfaces de ventes sont autorisées dans l'ensemble de la zone si elles sont liées et nécessaires à une activité implantée dans la zone.

**3** – Les commerces sont autorisés dans le secteur du « Pole de service » à condition que leur surface ne dépasse pas 300 m2.

**4** – Les équipements collectifs sont autorisés s'ils sont liés aux activités de la zone ou s'ils sont nécessaires aux personnes fréquentant la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**5** – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

## **ARTICLE 1AUIlyzac 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1/ Accès**

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

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

Les accès aux parcelles privées de la ZAC se feront exclusivement à partir des voiries internes de la ZAC Lybertec.

### **2/ Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

## **ARTICLE 1AUIlyzac 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

## **2/ Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif de la ZAC d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

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

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau collectif d'assainissement que des effluents préépurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

## **3/ Eaux pluviales**

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement selon les débits de fuite autorisés à la parcelle selon l'arrêté « Loi sur l'eau » en vigueur.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées sont soumises à des prétraitements avant leur rejet dans le réseau collectif de recueil des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements situés dans le périmètre du PPRNi du Val de Saône en respecteront les prescriptions.

Hormis les surfaces de circulation des véhicules et les principaux accès piétons, les espaces ne devront pas être imperméabilisés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront aménagées de sorte à ne pas être imperméabilisées sur la moitié de leur surface (hors zone de manœuvre).

## **4/ Réseaux secs**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, de gaz et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE 1AUlyzac 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUlyzac 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions seront implantées sensiblement parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte ou aux voies ferrées internes à la ZAC, avec un recul de 15,00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUIyzac 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUIyzac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUIyzac 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUIyzac 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Toutefois, le long de la voie communale bordant la ZAC au sud, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres sur une profondeur de 100 mètres depuis la limite de l'emprise publique (bande matérialisée sur le plan de zonage).

Ces limites ne sont pas applicables à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **ARTICLE 1AUIyzac 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS**

Article R.111.21 CU « *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.* »

#### **Gestion de la topographie**

Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol en cherchant à équilibrer les déblais et les remblais.

La pente des talus ne pourra excéder une valeur de «  $X + 30\%$  », ou X représente le % de la pente naturelle du terrain.

### **Gestion de la parcelle**

Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public seront masqués, soit par une haie vive, soit par un écran construit d'aspect identique à celui du bâtiment.

Les locaux conteneurs seront associés aux entrées comprenant une surface adaptée à la taille des bacs, le tout masqué par un muret de 1.80 m. de hauteur en gabion.

### **Couleurs, matériaux et aspects des façades**

Les couleurs des façades seront dans des nuances de gris (voir cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec),

Des surlignages colorés sont possibles sur les huisseries, menuiseries, lignes d'acrotères, etc...

Les effets architecturaux d'entrée, de percements, de liaison, d'auvents, etc... pourront être soulignés d'une seule couleur autre que celle des façades ;

Les parements et bardages en bois sont possibles en conservant leurs teintes naturelles. Les bardages métalliques ne seront pas mis en oeuvre verticalement.

### **Intégration des capteurs solaires**

Les capteurs solaires seront intégrés à des constructions (possibilité de capteurs solaires sur ossature d'ombrage des stationnements). Ils seront orientés vers le Sud.

### **Toitures**

Les pentes de toitures seront faibles avec acrotères aux limites du bâtiment.

Les toitures seront sombres et traitées en matériaux mat pour éviter les reflets lointains (cette règle ne s'applique pas aux capteurs d'énergie solaire). Les toitures plates ou végétalisées sont possibles.

### **Stationnement**

Concernant les parkings de véhicules légers ; ils seront, soit plantés (1 arbre pour 4 places au minimum), soit ombragés par des structures légères (selon teintes et matériaux comme pour les façades), avec possibilité de capteurs solaires, soit les deux.

### **Clôtures**

Si les clôtures sont indispensables, elles seront :

**1** – pour les clôtures en limite de voirie desservant la parcelle :

Selon le modèle préconisé par le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec.

**2** – pour les clôtures en limite privative autres que la limite de voirie desservant la parcelle : En grillage treillis soudé gris charte Lybertec (hauteur maxi 1.80 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.

**3** – pour les clôtures nécessaires à l'intérieur de la parcelle :

En grillage treillis soudé gris charte Lybertec (hauteur maxi 1.50 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.

## **ARTICLE 1AUIyzac 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE 1AUIyzac 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet d'espaces verts à hauteur de 10% minimum de la surface totale de la parcelle. La surface des noues végétalisées de faible profondeur permettant la collecte des eaux de ruissellement pourra être comptabilisée dans le calcul des 10%, ainsi que celle des bassins de rétention faisant l'objet d'un aménagement paysager.

Dans la mesure du possible, ces espaces verts seront implantés en continuité des espaces verts de la ZAC Lybertec.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional selon le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec.

- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.

## **ARTICLE 1AUIyzac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUIyzac 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUIyzac 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction devra prévoir les installations nécessaires au câblage pour les réseaux numériques.

## **ZONE 2 AUi**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Zone à urbaniser future à long terme à vocation économique. Il s'agit de réserves foncières destinées à accueillir à accueillir l'extension future de la zone d'activités des Vernailles; elles correspondent à des secteurs à caractère naturel ou agricole pour lesquels les voies publiques et les réseaux existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.**

**Cette zone actuellement inconstructible ne pourra être règlementée qu'a l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU emportant approbation d'une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.**

La zone 2AUi comprend un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation : - OAP n°5 : Extension de la Zone d'activités

La zone 2AUi comprend un graphisme particulier reportant les zones de dangers générés par les canalisations de transport de gaz naturel.

---

### **ARTICLE 2AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage
  - d'habitation ; - de commerces ;
  - agricoles.
- le camping et l'installation de caravanes,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, à partir d'un véhicule,
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- l'ouverture de carrières.
- les autres occupations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public ;
  - garages collectifs de caravanes ; - les aires de jeux et de sports.



## **ARTICLE 2AUI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et/ou autorisation, sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement bâti.
- Les aires de stationnement publiques ou privées
- les dépôts de véhicules liés aux activités existantes ou autorisées,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*
- les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE 2AUI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AUI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

#### **ARTICLE 2AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **ARTICLE 2AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUI 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- Cette règle peut faire l'objet de dérogations pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques dans la limite de 50 cm au-dessus de la toiture ou de l'acrotère.
- Les installations nécessaires aux process industriels, tels que les silos, cuves, échangeurs et installations assimilées pourront être autorisées pour une hauteur totale mesurée à partir du sol existant, n'excédant pas 20 mètres.
- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

#### **ARTICLE 2AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUI 13 - REALISATION DE PLANTATIONS**

~~Non réglementé~~

- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.

#### **ARTICLE 2AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUI 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"**

---

*Art. R.123-7 du code de l'urbanisme :*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.*

La zone A comprend un sous-secteur AS dans lequel les constructions nouvelles sont interdites.

Au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme, la zone A comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques liés aux inondations (voir en Annexes le PPRNI Saône Amont et la cartographie des zones inondables de la Vauxonne).

La zone A comprend un graphisme particulier reportant les zones de dangers générés par les canalisations de transport de gaz naturel.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif sauf celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous ;
- le camping et l'installation des caravanes
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les installations photovoltaïques au sol
- En dessous d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> existante, toutes les extensions de bâtiments à usage d'habitation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules\*
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public
  - les aires de stationnement\* publiques ou privées sauf celles en lien avec une construction ou installation autorisée à l'article 2 ci-dessous,
  - les garages collectifs de caravanes

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

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions suivantes :
  - Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation ;
  - Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par une exploitation 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 Surface Minimale d' Installation ;
  - Le camping à la ferme, et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- l'aménagement des bâtiments d'habitation existant (adaptation et réfection) dans le respect des aspects architecturaux;
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m<sup>2</sup> dans les conditions suivantes :
  - Surface supplémentaire maximale autorisée : 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol **et** 30% de la surface de plancher du bâtiment existant,
  - Surface maximale après travaux (existant + extension) : 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les bâtiments désignés au titre de l'article L123-1-5 (aujourd'hui article L.151-11), le changement de destination, dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux, à condition que la surface de plancher aménagée après changement de destination ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les constructions à usage d'annexes (non compris les piscines) lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisé dans la zone, dans la limite totale de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les piscines couvertes constituent des constructions qui doivent respecter les différents articles du présent Règlement ;

**Dans le secteur AS, seuls sont admis :**

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement des bâtiments d'habitation existant (adaptation et réfection) dans le respect des aspects architecturaux;
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m<sup>2</sup> dans les conditions suivantes :
  - Surface supplémentaire maximale autorisée : 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol **et** 30% de la surface de plancher du bâtiment existant,
  - Surface maximale après travaux (existant + extension) : 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les bâtiments désignés au titre de l'article L123-1-5, le changement de destination, dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux ;
- Les installations légères et démontables (châssis et serres de production).

**Dans les secteurs couverts par la zone inondable de la Vauxonne identifiée sur le plan de zonage :**

- toutes les constructions sont strictement interdites à l'exception de l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination.

### **ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **Accès :**

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

#### **Voirie :**

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

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

#### **Assainissement :**

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

Eaux usées domestiques :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (zone d'assainissement collectif) si la construction est desservie.

Eaux non domestiques \* :

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

Eaux pluviales :

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra prioritairement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

**Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

- Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou futur.
- Les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent être envisagés dans une bande de 0 à 4 mètres.
- Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne devra compromettre l'accessibilité des voies publiques.



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

- La construction des bâtiments est autorisée sur la limite séparative lorsque la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.
- En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- Sont possibles dans une bande de 0 à 4 mètres les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

- 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 contigüe au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation ;
- Pour les piscines, autorisées à l'article 2, la distance entre le bâtiment d'habitation et la piscine devra être comprise entre 4 et 20 mètres.
- Pour les annexes aux bâtiments d'habitation, autorisées à l'article 2, la distance entre tout point du bâtiment d'habitation et de l'annexe devra être inférieure à 20 mètres.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 7,50 mètres pour les bâtiments d'habitations et leurs extensions ;
  - 4 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitation ;
  - 12 mètres pour les bâtiments techniques.
- Cette règle peut faire l'objet de dérogations par la commune dans les cas suivants :
  - Les extensions et reconstructions de constructions existantes dont la hauteur est différente de la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine ;
  - Les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

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

Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics sous réserves de leur qualité architecturale et de leur insertion dans le site environnant.

### **1 - Dispositions applicables aux bâtiments techniques agricoles**

- Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.
- Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Cette disposition ne s'applique pas aux serres.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

### **2 - Prescriptions générales applicables à toutes constructions sauf les bâtiments techniques agricoles**

#### **A – Aspect :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- En cas de constructions jumelées, la longueur des façades principales ne doit pas dépasser deux fois la hauteur de la construction, et ces façades peuvent présenter des pans décalés, des hauteurs différentes de manière à ne pas constituer un bloc unique (par exemple lien par une partie plus basse : garage ou pièce d'habitation).
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (mas provençaux, chalets savoyards ...).

#### **B – Enduits et couleurs des façades :**

##### Pour l'ensemble de la Commune :

- L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bardage métallique est interdit.
- Les imitations grossières de matériaux sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, conforme au nuancier joint en annexe du PLU et consultable en mairie, 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. ...
- Les enduits projetés rustiques sont interdits.
- Les couleurs doivent s'appliquer sur la totalité des façades d'un même corps de bâti, sauf élément particulier d'architecture. Des variations de teinte peuvent être envisagées d'un corps bâti à l'autre dans la limite de deux teintes (hors modénatures).
- Les modénatures sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la teinte principale de la façade.

En périmètre ABF :

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradés. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, matériaux et couleurs). Le changement de menuiserie est soumis à déclaration préalable.

**C – Mouvements de sols**

La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 0,50 mètres.

- Le niveau naturel du terrain en limite doit être conservé.

**D - Formes des toitures :**Pour l'ensemble de la Commune :

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.  
Dans le cas d'un projet de véranda, la pente de la toiture devra être comprise entre 0 et 40%.
- Pour les annexes, la pente pourra être comprise entre 0 et 40 % ; elle respectera une harmonie avec la toiture de la construction principale.
- Pour une annexe séparée de l'habitation, la pente devra être comprise entre 0 et 40%.
- En cas de restauration d'un bâtiment, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit sans dépasser une hauteur de 4 mètres au faîtage.
- Les toitures à quatre pans ne peuvent être admises que pour un corps de bâtiment principal, lorsque celui-ci présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au quart de la longueur de la façade.  
Pour les extensions, la pente des toitures devra s'harmoniser avec l'existant.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 à 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En périmètre ABF :

- Pour le bâti ancien, un châssis de 55 cm \* 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).
- Energie renouvelable :  
- Les équipements de production d'énergie renouvelable devront être disposés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

**E - Aspect et couleurs des couvertures des toitures :**

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les couleurs des façades.
- Les matériaux des couvertures des toitures doivent être en tuiles creuses (canal) ou romanes à grandes ondulations en terre cuite naturelle ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelle.  
Les tuiles panachées sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse avec le bâti existant.
- Dans le cas d'un projet de véranda, les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles identiques à la construction existante, l'aluminium, le zinc, le PVC, les surfaces vitrées ou tous autres matériaux sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
- Les couvertures dont l'aspect est de type bardage métallique, plastique, d'asphalte, en tôle ondulée et dérivée ou en plaques de fibro-ciment à l'état brut sont interdites.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations

**F – Clôtures :**

- Les clôtures traditionnelles existantes antérieures à 1945 devront être préservées.

**Pour les clôtures nouvelles des constructions d'habitation**

- Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de permis de construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures nouvelles devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux et être réalisées selon les principes suivants :
  - un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans un soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 m depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;
  - des barrières d'aspect bois, composite, résine, aluminium, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive.
- Un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourra être autorisé en continuité des portails d'accès dans la limite de 5 mètres de part et d'autre de chaque pilier du portail.
- Les murs de clôtures devront être enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.
- Les couronnements des murs seront en tuile canal, en pierre naturelle, ou avec une couvertine en béton.
- Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

**G –Volets :**

- Les volets doivent être en bois plein à cadre épais sans écharpe, ou persiennés, peints, lasurés ou vernis, et doivent se rabattre ou coulisser sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.
- Les volets roulants sont autorisés mais les caissons apparents sont interdits. Dans le cas d'occultations différentes (baie avec volet roulant intégré + volets bois), il sera demandé une harmonie de couleur.

**H –Ouvertures :**Pour l'ensemble de la Commune :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Elles doivent respecter les proportions et les modénatures des ouvertures traditionnelles existantes.

En périmètre ABF :

- Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur). Les baies plus larges sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou à leurs dispositions d'origine.
- Les ouvertures devront être plus haute que large, à l'exception des baies vitrées et fenêtres (situées en rez-de-chaussée ou en combles aménageables) lorsqu'un impératif technique le justifie (ex : fenêtre au-dessus d'un évier).
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

**I –Cheminées :**

- Les gaines des cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites de la même tonalité que la façade.

**3 – Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine**

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture et des matériaux permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

**4 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d'architecture traditionnelle****Forme des constructions :**

- Les formes rondes sont interdites, excepté pour les éléments particuliers d'une construction (tour circulaire par exemple).

## **5 – Prescriptions particulières applicables aux restaurations de bâtiments antérieurs à 1945**

### **Décors architecturaux :**

- Aucun décor architectural existant (apparent ou caché) tel encadrement de baie en pierre de taille, fenestron en brique, linteau et fronton sculpté, jambage, appui de fenêtre en pierre brute, corniche, console, génoise, ferronnerie, épi de faîtage, ainsi que sculpture originelle ou en remblai, appartenant à la construction par nature ou par destination ne peut être détruit, mutilé ni recouvert.
- Dans le cas d'une réfection de façade, les pétitionnaires sont autorisés à découvrir ces décors architecturaux jusqu'alors recouverts.

## **6 – Prescriptions particulières applicables au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (et repéré au plan) :**

- Lors de travaux ou d'extensions des constructions identifiées, les éléments caractéristiques de leur architecture doivent être préservés et mis en valeur.
- Les éléments de mise aux normes réglementaires, toute construction, extension, ou rajout (du type escalier, auvent, véranda, terrasse, balcon ...) ainsi que tout aménagement ou travaux (du type percement de baie, création de nouveaux planchers, surélévations ...) ne doivent pas entraîner la modification de l'aspect existant identifié.
- Les nouvelles constructions admises à proximité doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup>.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Pour les logements autorisés, il est exigé au minimum :**

- 1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m<sup>2</sup>.

### **Pour les autres constructions :**

- Le stationnement doit correspondre aux besoins immédiats liés à la fonction et l'usage des constructions et anticiper sur les besoins futurs prévisibles.

### **ARTICLE A 13 - REALISATION DE PLANTATIONS**

- Les haies seront constituées d'au moins trois espèces mélangées à feuillage (caduque ou persistant). Elles devront être composées d'essences buissonnantes et arbustives locales. Les essences étrangères à la région sont interdites, les essences régionales doivent être privilégiées.
- Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent comporter des plantations arbustives et d'arbres à haute tige.
- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
- Si les besoins d'un projet de construction, d'un aménagement de voirie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées. Cette disposition est facultative pour les bâtiments agricoles techniques.

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

*Art. R.123-8 du code de l'urbanisme :*

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

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE N

La zone N de Saint-Georges-de-Reneins circonscrit :

- une partie du Nord du territoire communal et le Sud,
- la coulée verte de la Saône,
- la coulée verte de la Vauxonne,
- les bords du Sancillon,
- et la ZNIEFF de type 1 à Delphingue.

Au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme, la zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques liés aux inondations (voir en Annexes le PPRNI Saône Amont et la cartographie des zones inondables de la Vauxonne).

La zone N comprend un graphisme particulier reportant les zones de dangers générés par les canalisations de transport de gaz naturel.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous ;
- Le camping et l'installation de caravanes ;
- En dessous d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> existante, toutes les extensions de bâtiment à usage d'habitation ;
- Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules\* ;
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public ;
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public ;
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public ;
  - les garages collectifs de caravanes\* ;



- Les gravières et les carrières.

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

**A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :**

- l'aménagement des bâtiments d'habitation (adaptation et réfection) dans le respect des aspects architecturaux;
- Les constructions à usage d'annexes (non compris les piscines) lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisé dans la zone, dans la limite totale de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction existante, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les piscines couvertes sont interdites.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m<sup>2</sup> dans les conditions suivantes :
  - Surface supplémentaire maximale autorisée : 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol **et** 30% de la surface de plancher du bâtiment existant,
  - Surface maximale après travaux (existant + extension) : 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les bâtiments désignés au titre de l'article L123-1-5 (aujourd'hui article L.151-11), le changement de destination, dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux, **à condition que la surface de plancher aménagée après changement de destination ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>.**
- Les installations légères et démontables (châssis et serres de production) ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol\* sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- L'implantation, la modification et la surélévation des ouvrages de Transport d'électricité « HTB ».

Dans les secteurs couverts par la zone inondable de la Vauxonne identifiée sur le plan de zonage :

- **toutes les constructions sont strictement interdites à l'exception de l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination.**

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

#### **Accès :**

- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
- Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

#### **Voirie :**

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

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel ou depuis un ouvrage de récupération des eaux pluviales doit respecter la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie.

**Assainissement :**

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

**Eaux usées domestiques :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement (zone d'assainissement collectif).

**Eaux non domestiques \* :**

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

**Eaux pluviales :**

*Voir les prescriptions du PPRNi.*

- Toute construction nouvelle, extension ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra prioritairement gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement pluvial.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément aux dispositions du PPRNi, pour tous projets entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une étude de prise en compte du risque est nécessaire.

**Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou futur.
- Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie

est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne devra compromettre l'accessibilité des voies publiques.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

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

- La construction des bâtiments est autorisée sur la limite séparative lorsque la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.
- En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec minimum de 4 m).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Pour les piscines, autorisées à l'article 2, la distance entre le bâtiment d'habitation et la piscine devra être comprise entre 4 et 20 mètres.
- Pour les annexes aux habitations, autorisées à l'article 2, la distance entre tout point du bâtiment d'habitation et de l'annexe devra être inférieure à 20 mètres.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres ; Elle est limitée à 7,50 mètres pour les bâtiments d'habitations et leurs extensions autorisées à l'article 2 et à 4 mètres pour leurs annexes.
- Cette règle peut faire l'objet de dérogations par la commune pour :
  - Les extensions et reconstructions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine ;
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

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

Les règles du présent article s'appliquent à l'ensemble des constructions, quel que soit leur usage. Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics sous réserves de leur qualité architecturale et de leur insertion dans le site environnant.

### **A – Aspect :**

- L'aspect des constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

### **B – Enduits et couleurs des façades :**

- L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bardage métallique est interdit.
- Les imitations grossières de matériaux sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, conforme au nuancier joint en annexe du PLU et consultable en mairie, 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. ...
- Les enduits projetés rustiques sont interdits.
- Les couleurs doivent s'appliquer sur la totalité des façades d'un même corps de bâti, sauf élément particulier d'architecture. Des variations de teinte peuvent être envisagées d'un corps bâti à l'autre dans la limite de deux teintes (hors modénatures).
- Les modénatures sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la teinte principale de la façade.

### **C – Mouvements de sols**

La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 0,50 mètres.

- Le niveau naturel du terrain en limite doit être conservé.

### **D - Formes des toitures :**

Pour l'ensemble de la Commune :

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.  
Dans le cas d'un projet de véranda, la pente de la toiture devra être comprise entre 0 et 40%.
- Pour les annexes, la pente pourra être comprise entre 0 et 40 % ; elle respectera une harmonie avec la toiture de la construction principale.
- Pour une annexe séparée de l'habitation, la pente devra être comprise entre 0 et 40%.
- en cas de restauration d'un bâtiment, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit sans dépasser une hauteur de 4 mètres au faîtage.
- Les toitures à quatre pans ne peuvent être admises que pour un corps de bâtiment principal, lorsque celui-ci présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au quart de la longueur de la façade.  
Pour les extensions, la pente des toitures devra s'harmoniser avec l'existant.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 à 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 
- Pour les changements de toitures dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuile ronde non mécanique), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel.

#### En périmètre ABF :

- Energie renouvelable :
  - Les équipements de production d'énergie renouvelable devront être disposés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour le bâti ancien, un châssis de 55 cm \* 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

#### **E - Aspect et couleurs des couvertures des toitures :**

- Les toitures doivent s'harmoniser avec les couleurs des façades.
- Les matériaux des couvertures des toitures doivent être en tuiles creuses (canal) ou romanes à grandes ondulations en terre cuite naturelle ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelle.  
Les tuiles panachées sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse avec le bâti existant.
- Dans le cas d'un projet de véranda, les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles identiques à la construction existante, l'aluminium, le zinc, le PVC, les surfaces vitrées ou tous autres matériaux sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
- Les couvertures dont l'aspect est de type bardage métallique, plastique, d'asphalte, en tôle ondulée et dérivée ou en plaques de fibro-ciment à l'état brut sont interdites.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations

**F – Clôtures :**

- Les clôtures traditionnelles existantes antérieures à 1945 devront être préservées.

**Pour les clôtures nouvelles des constructions d'habitation**

- Pour toute nouvelle construction, les déclarations de clôtures pourront être intégrées à la demande de permis de construire ou faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures nouvelles devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux et être réalisées selon les principes suivants :
  - un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans un soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 m depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;
  - des barrières d'aspect bois, composite, résine, aluminium, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive.
- Un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourra être autorisé en continuité des portails d'accès dans la limite de 5 mètres de part et d'autre de chaque pilier du portail.
- Les murs de clôtures devront être enduits en harmonie avec la façade de la construction principale.
- Les couronnements des murs seront en tuile canal, en pierre naturelle, ou avec une couvertine en béton.
- Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

**G –Volets :**

- Les volets doivent être en bois plein à cadre épais sans écharpe, ou persiennés, peints, lasurés ou vernis, et doivent se rabattre ou coulisser sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.
- Les volets roulants sont autorisés mais les caissons apparents sont interdits. Dans le cas d'occultations différentes (baie avec volet roulant intégré + Volets bois), il sera demandé une harmonie de couleur.

**H –Ouvertures :**Pour l'ensemble de la Commune :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Elles doivent respecter les proportions et les modénatures des ouvertures traditionnelles existantes.

En périmètre ABF :

- Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur). Les baies plus larges sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou à leurs dispositions d'origine.
- Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

**I –Cheminées :**

- Les gaines des cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites de la même tonalité que la façade.

**Prescriptions particulières applicables aux restaurations de bâtiments antérieurs à 1945****Décors architecturaux :**

- Aucun décor architectural existant (apparent ou caché) tel encadrement de baie en pierre de taille, fenestron en brique, linteau et fronton sculpté, jambage, appui de fenêtre en pierre brute, corniche, console, génoise, ferronnerie, épi de faîtage, ainsi que sculpture originelle ou en remblai, appartenant à la construction par nature ou par destination ne peut être détruit, mutilé ni recouvert.
- Dans le cas d'une réfection de façade, les pétitionnaires sont autorisés à découvrir ces décors architecturaux jusqu'alors recouverts.

**Prescriptions particulières applicables au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (et repéré au plan) :**

- Lors de travaux, les éléments caractéristiques d'architecture doivent être préservés et mis en valeur.
- Les éléments de mise aux normes réglementaires ne doivent pas entraîner la modification de l'aspect existant identifié.
- Les nouvelles constructions admises à proximité doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

**ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.



- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 13 m<sup>2</sup>.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Pour les logements autorisés, il est exigé au minimum :**

- 1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m<sup>2</sup>.

**Pour les autres destinations**

- Le stationnement doit correspondre aux besoins immédiats liés à la fonction et l'usage des constructions, et anticiper sur les besoins futurs prévisibles.

**ARTICLE N 13 - REALISATION DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations choisies en majorité parmi les essences régionales. Cette disposition ne s'applique pas au domaine public autoroutier concédé (aire autoroute de Boistray).
- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- Les haies seront constituées d'au moins trois espèces mélangées à feuillage (caduque ou persistant). Elles devront être composées d'essences buissonnantes et arbustives locales. Les essences étrangères à la région sont interdites, les essences régionales doivent être privilégiées.
- Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
- Si les besoins d'un projet de construction, d'un aménagement de voirie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).
- Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Sans objet.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

## Titre 6 - Définitions

### **ACCES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES**

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

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

### **ADAPTATION**

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

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-18 ; R 421-19 ; R 421-23 du code de l'urbanisme)**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles...

### **ALIGNEMENT**

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

### **AMENAGEMENT**

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

### **ANNEXE**

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

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

### **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

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

### **ATTIQUE**

Un attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction. Un logement en attique est donc un logement occupant partiellement le dernier étage et couvert d'un toit plat.

### **CAMPING (articles R 121-19 et R 121-19 du code de l'urbanisme)**

**CARAVANE (art. R 111-37 du code de l'urbanisme)**

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

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

**CARRIERE**

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

**CHANGEMENT DE DESTINATION (article R 123-9 du code de l'urbanisme)**

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

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

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

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

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**COEFFICIENT DE BIOTOPE**

*Voir l'art. L 123-1-5 III-1 du code de l'urbanisme*

~~Le coefficient dit de biotope permet de fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles qui permet de prendre en compte cette différence d'efficacité.~~

~~Cet outil, dont la ville de Berlin en Allemagne a été précurseur, est particulièrement adapté pour répondre à l'objectif de réintroduire la nature en ville dans les tissus urbains denses.~~

### **COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre détermine la proportion minimum d'espaces en pleine terre par rapport à l'ensemble de l'espace aménagé.

Par « pleine terre », on entend les espaces de sols végétalisables sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) où la continuité entre le sol et le sous-sol est assurée (les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre) et sans revêtement imperméable (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel (pelouse jardins, noues...))

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole, et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE 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 JUMEELES**

Deux constructions contigües sur un même terrain.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

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

Ce sont par exemple :

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

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

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de

l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EAUX NON DOMESTIQUES**

Les eaux usées non domestiques proviennent des activités autres que domestiques c'est-à-dire des activités artisanales, industrielles, agricoles...

### **ÉGOUT DE TOIT**

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruisselle des eaux de pluie.

### **EMPRISE AU SOL**

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

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

Les 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

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

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

### **EMPLACEMENT RESERVE (Article L 123-1-5-V du Code de l'Urbanisme)**

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

(...)

**V** - Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

- 1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation (SMI).

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

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

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

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

Article L 311-1 du code rural :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES OU DE RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

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

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

### **HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au **faîtage** point le plus haut de la construction, et pour chaque volume (à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques).

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



**IMPASSE**

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

**INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

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

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

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

**INSTALLATION D'INTERET GENERAL**

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

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

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

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

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

**OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

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

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

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

### **PARCS D'ATTRACTIONS**

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

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

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT A L'IDENTIQUE**

Cette notion a évolué depuis l'adoption par le Parlement de la loi de Simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures du 12 mai 2009.

Depuis la loi SRU, seule la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre était possible sauf si le PLU en décidait autrement. Toute démolition entraînait la suppression des droits à construire. Désormais la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli est possible quelque soit l'origine de la destruction, sous réserve qu'elle soit intervenue moins de 10 ans auparavant. Deux autres conditions à respecter en application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme :

- Le bâtiment reconstruit doit avoir été régulièrement édifié
- La reconstruction à l'identique ne doit pas être interdite par le PLU.

### **REFECTION**

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

### **RETRAIT ou REcul**

Le retrait ou recul se définit comme la distance de la construction projetée soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à l'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 planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction: 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

La surface minimale d'installation 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'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale. Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

### **TERRAIN**

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

### **TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

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

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

### **Z.A.C.**

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



26 - Argile verte



009 - Beige



104 - Beige ambre



118 - Beige bauxite



207 - Beige clair



224 - Beige grisé



010 - Beige ocre



252 - Beige pâle



255 - Beige rompu



222 - Beige rosé



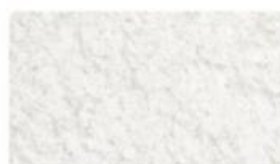
495 - Beige schiste



000 - Blanc



211 - Blanc bleuté



370 - Blanc calcaire



001 - Blanc cassé



324 - Blanc craie



204 - Bleu doux



507 - Bleu moraine



550 - Bleu oxyde



277 - Bleu rompu



276 - Bleuté vert



323 - Brique orange



330 - Brique rouge



012 - Brun



044 - Brun clair



096 - Brun doré



013 - Brune foncé



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



268 - Cendre vert



289 - Cendre vert clair



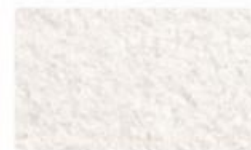
041 - Crème



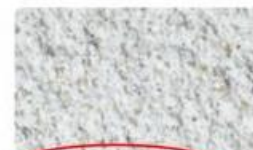
301 - Doré chaud



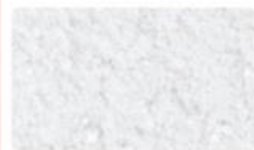
230 - Doré clair



273 - Grès rosé



209 - Gris bleuté clair



272 - Gris coloré froid



099 - Gris mauve



091 - Gris perle



101 - Jaune dune



231 - Jaune ivoire



305 - Jaune orpiment



311 - Jaune safran



306 - Jaune tuffeau





307 - Jaune vert



240 - Marron moyen



221 - Mauve beige



232 - Mordoré



297 - Ocre chaud



304 - Ocre doré



295 - Ocre intense



007 - Ocre orangé



215 - Ocre rompu



086 - Ocre rosé



049 - Ocre rouge



313 - Ocre rouge moyen



314 - Ocre toscane



299 - Orange bauxite



083 - Orange clair



103 - Orange flamboyant



001 - Orange foncé



015 - Pierre claire



017 - Pierre foncée



279 - Pierre grisée



005 - Pierre rosée



377 - Roche verte



092 - Rose antique



226 - Rose beige clair



248 - Rose beige moyen



220 - Rose brun



247 - Rose cendre clair



251 - Rose chaud pâle



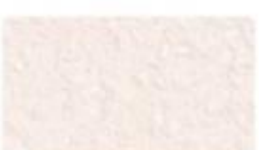
002 - Rose clair



006 - Rose foncé



058 - Rose moyen



258 - Rose ocre moyen



082 - Rose orange



325 - Rose soutenu



243 - Rouge carmine



315 - Rouge foncé



327 - Rouge territe



106 - Rouge tuile



097 - Sable blond



374 - Schiste vert



212 - Terre beige



319 - Terre brûlée



345 - Terre d'arène



310 - Terre jaune



285 - Terre ocre



312 - Terre orangé



055 - Terre rouge



303 - Terre rouge brun



080 - Ton brique



016 - Ton pierre

