

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT BONNET DE MUR



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement de la procédure	enquête publique	Approbation
04	24 juillet 2023	du 7 décembre 2023 au 9 janvier 2024	28 mars 2024

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	6
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	7
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	7
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER ...	12
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION.....	13
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U	15
9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	17
10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES.....	18
11. COEFFICIENT DE BIOTOPE	18
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	23
dites « zones U »	23
ZONE UA	24
ZONE UB	40
ZONE UC	53
ZONE UE	65
ZONE Ui	76
ZONE UL	87
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	96
dites « zones AU ».....	96
ZONE AUa	97
ZONE AUb	107
ZONE AUep.....	118
ZONE AUi.....	125
ZONE AUL.....	134
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	141
dites « zones A »	141
ZONE A.....	142
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	155
dites « zones N ».....	155
ZONE N.....	156
Titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	167
Titre 7 : Définitions	173

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

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

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

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

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

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

Titre 1 : Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-BONNET-DE-MURE**.

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-53 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

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

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements* faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. En application de l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes à ces dispositions.

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

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

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L111-6 et suivants issus de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

Article L111-6 : "en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation".

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L111-7 du CU) :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

AUTRE LEGISLATION

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

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- L'arrêté préfectoral du 02/07/2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- Le plan d'exposition au bruit (PEB) Lyon Saint-Exupéry du 28 juin 2002, révisé le 22 septembre 2005 par l'arrêté inter-préfectoral n°2005-4429, complété par les arrêtés n°2008-1343 du 10 janvier 2008 et n°2009-4229 du 14 août 2009 (loi sur le bruit).

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

Le territoire de la commune de SAINT-BONNET-DE-MURE est concerné les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L212-1 du code de l'urbanisme.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

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

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 25/10/2007.

RAVALEMENT DES FACADES

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 03/06/2014.

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

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

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

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

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

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

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 au regard du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Une étude a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études GEOTEC Service Risques Naturels en novembre 2017.

L'étude a montré que la commune est concernée par des aléas :

- faibles et moyens de glissement de terrain,
- faibles de coulée de boue.

Une carte de constructibilité, résultant du croisement de la carte des aléas et des enjeux du PLU, a été réalisée. Cette carte représente :

- des **zones inconstructibles, appelées zones "rouges" R** qui regroupent certaines zones d'aléas moyens. Sont toutefois admis sous conditions, certains travaux d'aménagement, d'extension limitée, d'entretien, de réparation des constructions existantes et certains ouvrages techniques et d'infrastructures.
- des **zones constructibles sous conditions** de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, **appelées zone "bleues" B** qui regroupent certaines zones d'aléas moyens et plus généralement des zones d'aléas faibles. On distingue les zones avec prescriptions (B1) des zones avec de simples recommandations (B2).

Le tableau suivant présente les différentes combinaisons rencontrées dans l'établissement de la carte de constructibilité de la commune, en fonction des aléas présents, de leur niveau d'intensité et de l'occupation du sol.

	Zone naturelle Zone agricole	Zone urbanisée Zone urbanisable
Aléa Moyen	Inconstructible (R)	Constructible avec prescriptions (B1)
Aléa Faible	Constructible avec recommandations (B2)	Constructible avec recommandations (B2)
Hors aléa	Constructible	Constructible

Les zones "R" (non constructibles), représentées en rouge sur le plan des risques et contraintes :

Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen "glissement de terrain" ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites définies aux articles « 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions » des zones A et N, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque, ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

Les zones "B1" (constructibles avec prescriptions), représentées en bleu foncé sur le plan des contraintes :

Les zones urbanisées et urbanisables du PLU situées en secteur d'aléa moyen "glissement de terrain" pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- **terrassements :**
 - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée

- à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu.
- les pentes maximum des talus de déblais seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu.
- **gestion des eaux :**
 - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
 - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crête de versants et de talus.
 - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
- **piscines :** pour les bassins enterrés en terrain meuble, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

Les zones "B2" (constructibles avec recommandations), représentées en bleu clair sur le plan des contraintes :

Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible "glissement de terrain" et "coulée de boue":

Pas de prescriptions.

Nota : du fait de l'absence de prescriptions, les zones bleues B2 n'apparaissent pas sur le document graphique.

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est concernée par 3 canalisations de transport de gaz et une installation annexe exploitées par GRTgaz et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Nom canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
SATOLAS	80	67,7	15	5	5
RHONE 1	500	67,7	195	5	5
Alimentation COLOMBIER SAGNIEU DP	100	67,7	25	5	5

Nom installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
SAINT-BONNET-DE-MURE SECT DP	210	6	6

La servitude d'utilité publique d'implantation et de passage impose les contraintes suivantes :

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée "bande étroite" ou "bande de servitudes fortes", GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également "bande large" ou "bande de servitudes faibles", dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment par l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 10 mètres.

La servitude d'utilité publique d'effets impose les contraintes suivantes en termes d'urbanisation :

Zone de SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

Zone de SUP 2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Zone de SUP 3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

La servitude d'utilité publique d'effets impose les contraintes suivantes en termes d'urbanisation :

La commune est également concernée par 1 canalisation de transport d'éthylène. La canalisation passe sur la commune voisine de Saint-Laurent-de-Mure, et seules les zones de dangers impactent une partie du territoire de Saint-Bonnet-de-Mure. Cette canalisation, dite « ETEL » (Ensemble de Transport d'Ethylène du Lyonnais) est exploitée par la société TOTAL Petrochemicals.

Cet ouvrage impacte uniquement le territoire pour les servitudes d'utilité publiques d'effets (maîtrise de l'urbanisation). Comme pour les canalisations de GRTgaz, trois zones de servitude d'utilité publique sont définies.

Nom canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Implantation	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
				Zone SUP 1	Zone SUP 2	Zone SUP 3
ETEL Feysin Viriat 200	200	99	enterré	390	55	45

Les dispositions à respecter en termes d'urbanisation sont les mêmes que pour les canalisations de gaz.

La réglementation anti-endommagement :

Le code de l'environnement impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

GRTgaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme

opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones impactées par ses ouvrages.

Sont admis, dans l'ensemble des zones du PLU, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques et nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Se reporter aux servitudes d'utilité publique annexées au PLU pour connaître l'ensemble des dispositions applicables.

SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.

A ce titre sont concernées :

- **l'A43**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 1** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3473 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure,
- **la RD306**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 2** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3473 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 250 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure,
- **la RD29**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3473 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure,
- **la RD147**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 4** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3473 en date du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure,
- **les lignes de Lyon Perrache P1 à Marseille Saint-Charles (via Grenoble)**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 2** suivant l'arrêté préfectoral n° 2009-3473 en date du 2 Juillet 2009 et **affectées par des zones de bruit d'une largeur de 250 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

La commune est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable du chemin de l'Afrique et des Quatre Chênes.

Captage du chemin de l'Afrique :

L'arrêté préfectoral n°2012-511 du 4 janvier 2012 janvier définit l'aire d'alimentation du captage qui a été identifié comme prioritaire. Ce document n'implique pas de contrainte d'urbanisme.

Captage des Quatre Chênes :

L'arrêté préfectoral du 20 novembre 2014, modifiant l'arrêté du 30 janvier 1998 portant Déclaration d'Utilité Publique, détermine les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage. La commune n'est concernée que par le périmètre de protection éloigné du captage. Dans son périmètre, se reporter au règlement de l'arrêté préfectoral.

PRESERVATION DE LA NAPPE PHREATIQUE

Le SAGE de l'Est Lyonnais a établi une doctrine ainsi qu'un guide de recommandations sur la gestion des eaux pluviales. Ces recommandations sont à prendre en compte dans le cadre des projets de constructions et d'aménagements afin d'assurer la préservation de la nappe de l'Est Lyonnais.

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

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

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Espaces boisés classés

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

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

Espaces verts à préserver

Les espaces verts à préserver et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du CU au document graphique doivent conserver leur caractère végétal. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des masses végétales à conserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

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

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

MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

PROJET URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

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

Droit de préemption urbain

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

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE

Bâtiments pouvant changer de destination

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

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées, dans lesquels sont notamment autorisées les constructions sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L151-13 du CU. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement des zones A et N.

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE URBAINE

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme dispose : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Art. *R.151-21. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

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

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

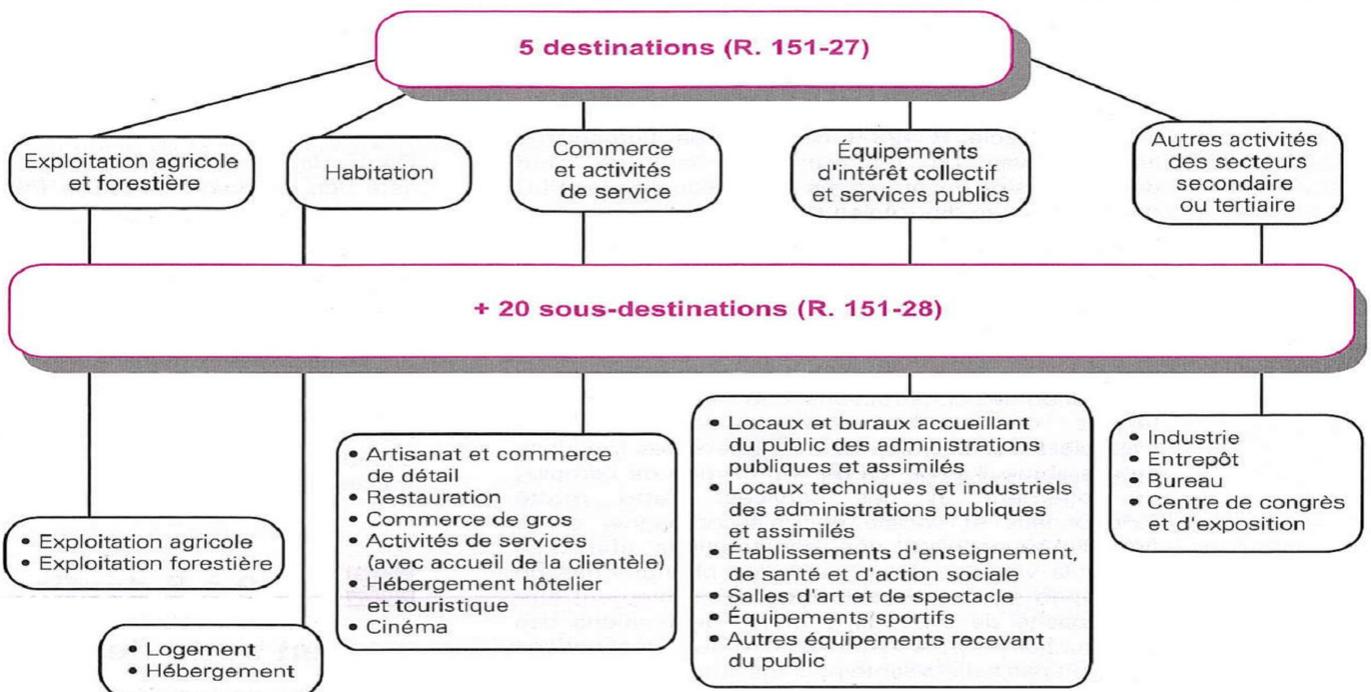
Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

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



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1^{er} de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou

industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES

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

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

Les installations d'eaux pluviales du concessionnaire autoroutier sont dimensionnées et conçues pour protéger le milieu naturel de la pollution générée par la seule infrastructure autoroutière. Tout rejet dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute est soumis à autorisation du gestionnaire.

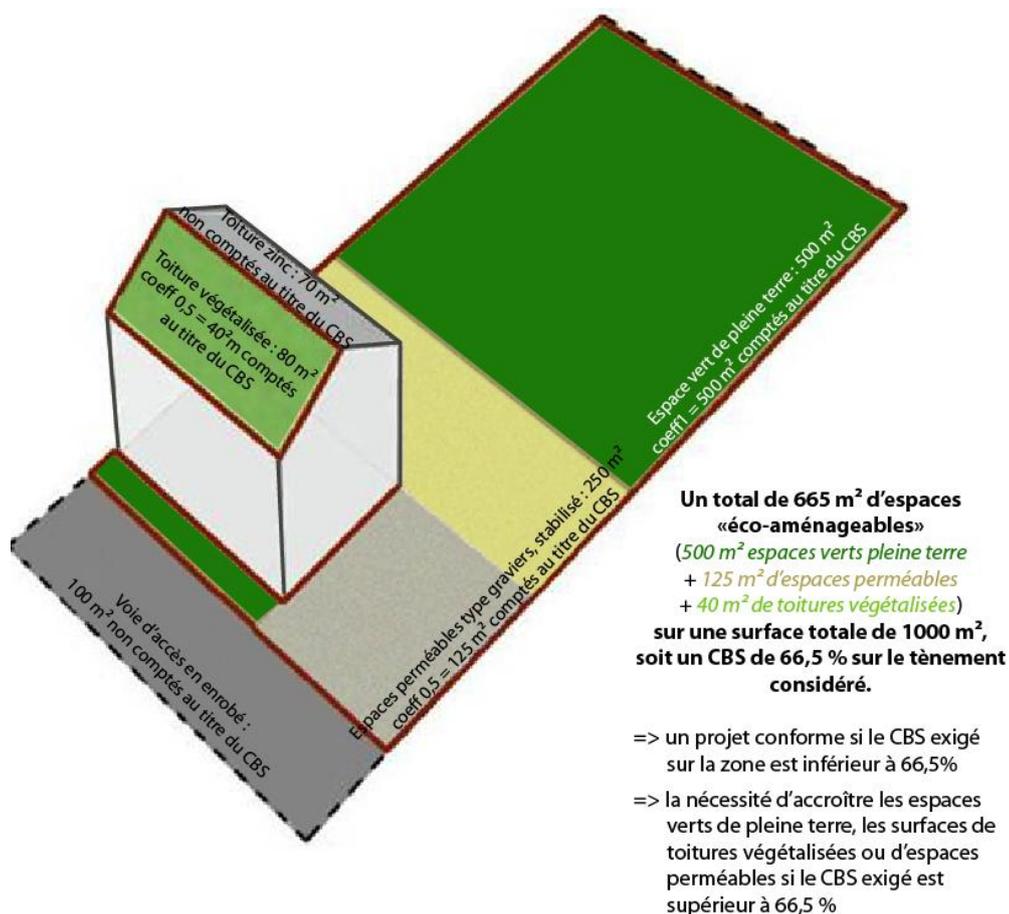
11. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en Pleine Terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de Pleine Terre sont calculés en rapport au tènement*.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les surfaces de Pleine Terre (PLT) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble*.

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) = Surface éco-aménageable/Surface du tènement

La **surface éco-aménageable** est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.



Exemple illustrant le principe de calcul :

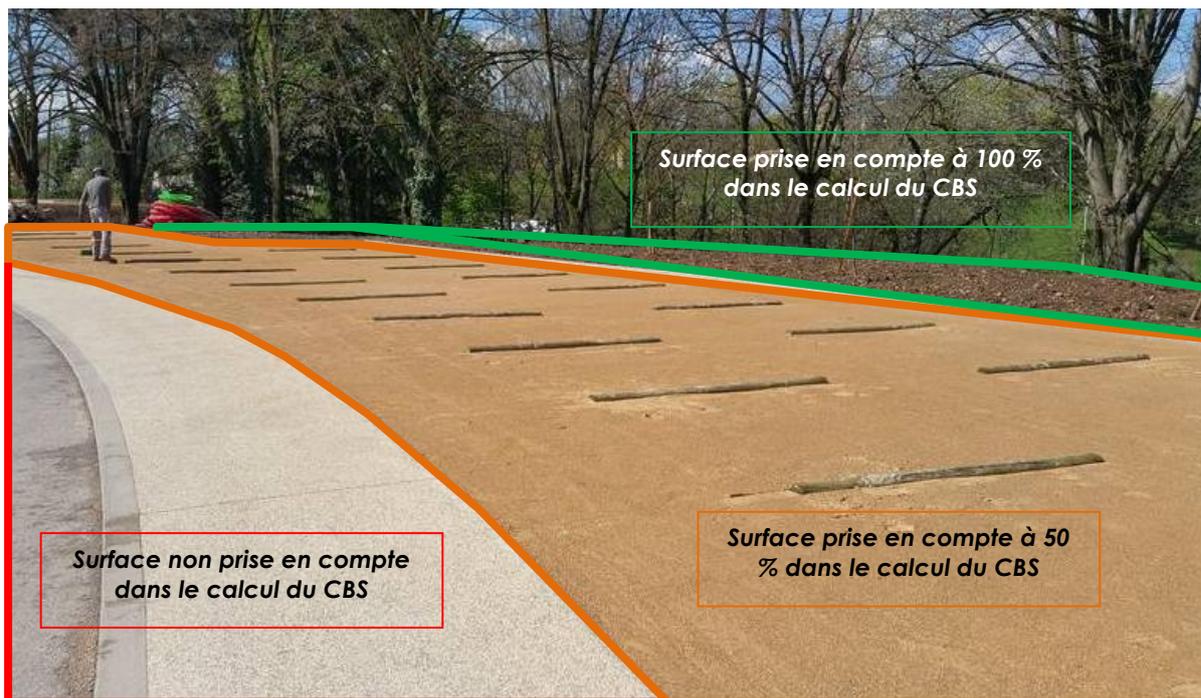
Un terrain de 1000 m² situé dans une zone dont le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ne pourra être inférieur à 40 %, et la surface de pleine terre (PLT) ne pourra être inférieure à 20 % devra comporter au moins 400 m² de surfaces éco-aménageables, dont au moins 200 m² d'espaces verts de pleine terre.

Le calcul des surfaces s'effectue à partir d'un coefficient appliqué à chaque type d'espace comme suit :

Pour les secteurs UAac et UAa1 à l'exception des autres zones et secteurs :

- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = **pris en compte à 100% de leur superficie**
- **Surfaces perméables** (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = **prises en compte à 50 % de leur superficie**
- **Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées** = **pris en compte à 50% de leur superficie**

<p>Espaces verts de pleine terre : (pris à 100% de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	
<p>Surfaces perméables : pris à 50% de leur superficie dans le calcul du CBS</p>	
<p>Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées : pris à 50% de leur superficie dans le calcul du CBS</p>	

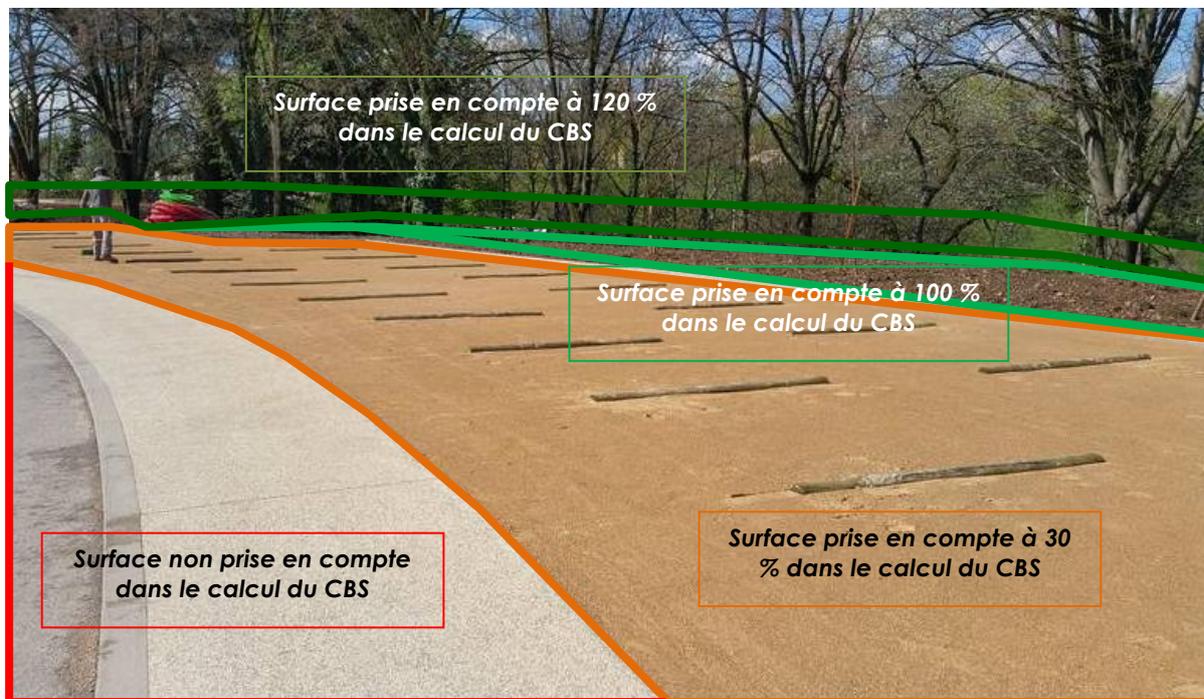


Pour toutes les zones à l'exception des secteurs UAac et UAa1 :

- **Espaces verts de pleine terre avec arbres existants conservés, Espace boisé classé, ou Espaces verts à protéger** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel possédant des arbres haute tige = **pris en compte à 120% de leur superficie** ;
- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, et espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = **pris en compte à 100% de leur superficie** ;
- **Surfaces semi-perméables avec végétation** (pavé drainant à joints engazonnés, dalles alvéolées, espaces verts sur dalle...) = **prises en compte à 40 % de leur superficie** ;
- **Surfaces semi-perméables sans végétation** (gravier, stabilisé, bétons poreux, pavé drainant ...) = **prises en compte à 30 % de leur superficie** ;
- **Toitures végétalisées** (toiture terrasse ou toitures à pans) **ou murs végétalisés** = **pris en compte à 30% de leur superficie.**

<p>Espaces verts de pleine terre : pris à 100% de leur superficie dans le calcul du CBS</p> <p>Si présence d'arbres existants, d'EBC ou d'Espaces verts à protéger : pris à 120% de leur superficie dans le calcul du CBS</p>	
---	--

<p>Surfaces perméables sans végétation : pris à 30% de leur superficie dans le calcul du CBS</p>		
<p>Surfaces perméables avec végétation : pris à 40% de leur superficie dans le calcul du CBS</p>		
<p>Toitures végétalisées : pris à 30% de leur superficie dans le calcul du CBS</p>		



Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Il lui incombera toutefois la responsabilité de démontrer que la répartition proposée est conforme aux exigences imposées et tient compte des modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et des surfaces de Pleine Terre (PLT). Un tableau des surfaces aménagées selon chaque type de matériau pourra être utilement présenté.

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

ZONE UA

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre ville de la commune.

Elle rassemble une partie des équipements et l'essentiel des commerces et services de proximité. Elle reste ouverte au développement d'activités commerciales et artisanales.

Elle comprend :

- des **secteurs UAa et UAa2** avec des règles d'implantation et de hauteur spécifiques,
- un **secteur UAa1** avec des règles d'implantation, de hauteur et de mixité fonctionnelle spécifiques,
- un **secteur UAa3** avec des règles de hauteur et de stationnement spécifiques,
- un **secteur UAac** avec des règles de mixité fonctionnelle spécifiques.

La zone UA est concernée par des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ». L'aménagement de ces secteurs n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières et agricoles,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage industriel dans les secteurs UAa, UAa1 et UAa2,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire dans le secteur UAa2 à l'exception de celles visées à l'article UA 1.2,
- Les entrepôts,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les aires de stationnements ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes* sauf celles visées à l'article UA 1.2,
- Les dépôts de véhicules* de plus de 5 véhicules sauf s'ils sont nécessaires à une activité de commerce ou de service en lien avec la vente ou la réparation de véhicule,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage industriel, en zone UA et dans les secteurs UAa2 et UAac à l'exception du secteur UAa1, si elles sont liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes* s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de constructions neuves, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable, ainsi que celles dispensées de toute formalité, en application de l'article L421-8 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, toute opération (y compris de réhabilitation) créant 5 logements (ou 5 lots) ou plus devra prévoir 20% minimum de logements sociaux, dont la moitié au plus pourront être en accession sociale. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier inférieur si le

zone UA

chiffre après la virgule, dans le résultat du calcul, est inférieur à 5 et à l'entier supérieur si le chiffre après la virgule est supérieur ou égale à 5.

Mixité fonctionnelle :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « secteur de mixité fonctionnelle » au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme doit être obligatoirement affecté à un usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de restauration.

Dans le **secteur UAac** et dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, les rez-de-chaussée des constructions en lien avec le domaine public le long de la RD306 doivent être obligatoirement affectés à un usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de restauration au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme.

Dans le **secteur UAa1** et dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, les rez-de-chaussée des constructions en lien avec le domaine public le long de la RD306 doivent être obligatoirement affectés à un usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de restauration au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

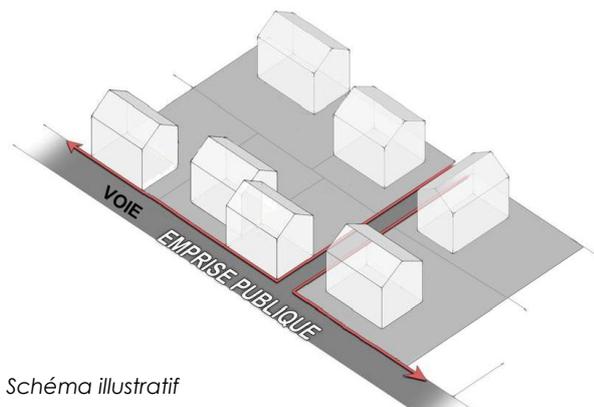


Schéma illustratif

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement. En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAac à l'exception des secteurs UAa1 et UAa2 :

Les bandes de constructibilité :

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

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

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

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

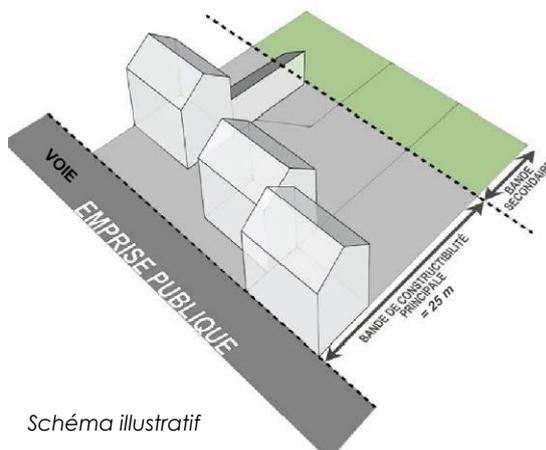


Schéma illustratif

zone UA

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande comprise entre 0 à 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

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

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il pourra être exigé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

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

Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAac et à l'exception des secteurs UAa1 et UAa2, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale et dans la bande de constructibilité principale. Dans ce cas l'extension* pourra s'implanter soit en respectant la règle générale, soit en respectant un recul maximum égale à la distance entre la façade de la construction initiale et l'alignement*.
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale et dans la bande de constructibilité secondaire. Dans ce cas, il est autorisé de réaliser l'extension même si la bande de constructibilité principale n'est pas investie. L'extension pourra s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

Dans le secteur UAa1 à l'exception des autres secteurs :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres**.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

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

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il pourra être exigé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Dans le secteur UAa2 à l'exception des autres secteurs :

Le long des voies départementales, les façades des constructions neuves s'implanteront à **l'alignement* actuel ou futur.**

Le long des voies communales, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 2 mètres.**

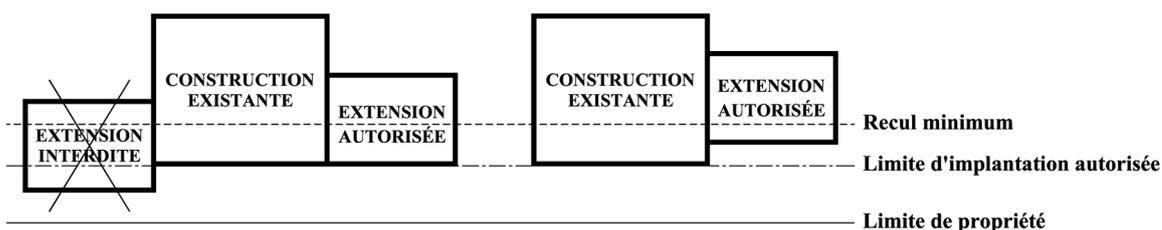
Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

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

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il pourra être exigé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Dans les secteurs UAa1 et UAa2 et à l'exception des autres secteurs, les dispositions d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAac et à l'exception des secteurs UAa1 et UAa2 :

Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions s'implanteront :

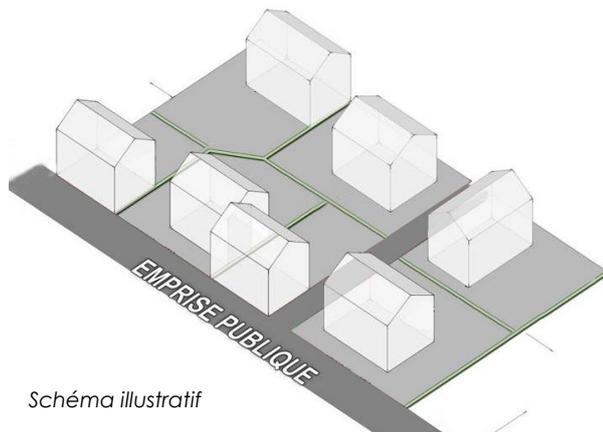
- sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) en **zone UA** (à l'exception des secteurs UAa et UAac),
- sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu) dans les **secteurs UAa, et UAac.**

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

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

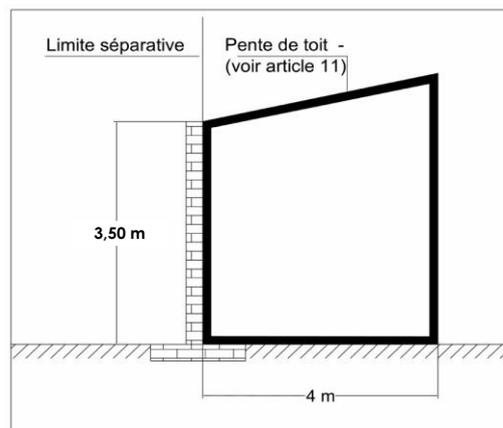
Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin.



Dans la bande de constructibilité secondaire

La construction en limite séparative de bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres est autorisée. Entre la limite séparative et la limite de recul (soit 4 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre :

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 m.



Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

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

Dans le secteur UAa1 et à l'exception des autres secteurs :

Les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum** (en mètres) **égal à la moitié de la hauteur de la construction.**

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

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

Dans le secteur UAa2 et à l'exception des autres secteurs :

Les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 6 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

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

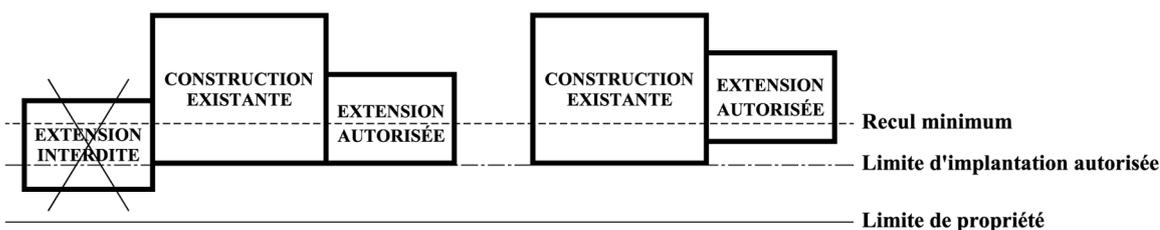
zone UA

Dans le secteur UAa3 et à l'exception des autres secteurs :

La construction en limite séparative est autorisée dans les 2 bandes de constructibilités.

Dans l'ensemble de la zone UA, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.



Hauteur des constructions

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

Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions **est limitée** :

- à **15,50 mètres** dans les secteurs UAa et UAac à l'exception des autres secteurs,
- à **12 m** dans le reste de la zone UA à l'exception des autres secteurs,
- à **9 m** dans le secteur UAa3 à l'exception des autres secteurs.

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions **est limitée** :

- à **12 mètres** dans les secteurs UAa et UAac à l'exception des autres secteurs,
- à **9 m** dans le reste de la zone UA à l'exception des autres secteurs.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 15,50 mètres dans le secteur UAa2**.

Dans le secteur UAa1 la hauteur maximale des constructions **est limitée à 12,50 mètres**. Elle sera mesurée par rapport au niveau de la RD306 et non à partir du terrain naturel.

Ces hauteurs sont à minorer de 2,00 mètres en présence de toiture terrasse.

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres**.

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

Dans l'ensemble de la zone UA, ces limites ne s'appliquent pas :

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

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

Coefficient de Biotope par Surface et Surface de Pleine Terre

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine Terre (PLT). Le coefficient de Biotope par surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

CBS= Surface éco-aménageable/Surface de la parcelle

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain. Chaque type d'espace se verra appliquer un coefficient égalant ou minorant sa prise en compte :

Pour les secteurs UAac et UAa1 à l'exception des autres secteurs :

- Espaces verts de pleine terre **pris en compte à 100%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)
- Espaces verts et toitures végétalisées : 50%
- Surfaces perméables : 50% : gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...

Pour le reste de la zone UA à l'exception des secteurs UAac et UAa1 :

- Espaces verts de pleine terre avec arbres existants conservés, espace boisé classé, ou espaces verts à protéger **pris en compte à 120%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel possédant des arbres haute tige ;
- Espaces verts de pleine terre **pris en compte à 100%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, et espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)
- Surfaces semi-perméables avec végétation **prises en compte à 40 %** de leur superficie : pavé drainant à joints engazonnés, dalles alvéolées, espaces verts sur dalle...
- Surfaces semi-perméables sans végétation **prises en compte à 30 %** de leur superficie : gravier, stabilisé, bétons poreux, pavé drainant ...

zone UA

- Toitures végétalisées (toiture terrasse ou toitures à pans) ou murs végétalisés **pris en compte à 30% de leur superficie**

Dans la zone UA et les secteurs UAa, UAa2, UAa3 et UAac à l'exception du secteur UAa1, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 20% et la surface de Pleine Terre à 10%.

Dans le secteur UAa1 à l'exception des autres secteurs, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 10% et la surface de Pleine Terre à 5%.

Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Pour les opérations d'ensemble de 3 lots et plus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins.

Espaces verts, parcs et jardins

Les **espaces boisés classés** (parcs), localisés au plan de zonage au titre des articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

2.4. Stationnement

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée. Dans le cas d'une division parcellaire, les places attribuées à la (ou les) construction(s) existante(s) devront être conservées ou recréées sur son (leur) nouveau tènement.

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de logement dans la zone UA à l'exception des secteurs UAac, UAa1 et UAa3,

- 2 places par logement
- 1 place par logement social
- pour 4 logements (ou lots) inclus et plus, 1 place visiteur par logement (ou lot) existant ou à créer.

Pour les constructions à usage de logement dans les secteurs UAac et UAa1 uniquement,

- 2 places par logement
- 1 place par logement social
- pour les opérations de 4 à 20 logements (ou lots) inclus, 1 place visiteur pour 2 logements (ou 2 lots) existants ou à créer.
- pour les opérations de 21 logements (ou lots) et plus, 1 place visiteur pour 4 logements (ou lots) existants ou à créer.

Pour les constructions à usage d'hébergement dans toute la zone UA à l'exception du secteur UAa3,

- 1 place pour 4 hébergements,
- pour les opérations de 4 à 20 hébergements inclus, 1 place visiteur pour 2 hébergements existants ou à créer ;
- pour les opérations de 21 hébergements et plus, 1 place visiteur pour 4 hébergements existants ou à créer.

Dans le secteur UAa3, il n'est pas demandé de places de stationnement pour les visiteurs pour les opérations de logements et d'hébergements.

En cas d'aménagement de garage pour un autre usage, le nombre de places de stationnement initial devra être a minima maintenu. Le calcul du nombre de places de stationnement final se fera en fonction de la nouvelle destination du local.

Pour les constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5m² pour les logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement de type 1 et 2 2 emplacements minimum pour les autres typologies de logements
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

zone UA

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

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

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

Les voies nouvelles et les voiries en impasse existantes devront respecter les gabarits suivants (hors stationnement) :

- pour 1 et 2 logements existants ou à créer : 3,50 m de chaussée,
- pour 3 à 6 logements inclus, existants ou à créer : emprise de 6 m,

zone UA

- à partir de 7 logements et plus, existants ou à créer : emprise de 7,80 m (chaussée de 5 m + trottoir de 1,40 m + accotement de 1,40 m).

Toutefois la largeur de la bande roulante peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une voie en sens unique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux impasses existantes, lorsque :

- elles sont situées dans les périmètres des OAP,
- le projet ne concerne qu'un seul logement ou lot n'engendrant pas une nouvelle division en vue de construire ou ayant déjà fait l'objet d'une division lors d'un PA ou d'une DP avant l'approbation du PLU.

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'une emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

ZONE UB

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible en continuité directe du centre ville de Saint-Bonnet-de-Mure.

Elle rassemble majoritairement des habitations ainsi que quelques commerces.

Elle reste ouverte au développement d'activités artisanales et de commerces de détails.

Elle comprend :

- **un secteur UBp** avec des règles d'aspects spécifiques.
- **un secteur UBh** avec des règles de hauteur spécifiques.

La zone UB est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières et agricoles,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les entrepôts,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules* de plus de 5 véhicules sauf s'ils sont nécessaires à une activité de commerce ou de service en lien avec la vente ou de réparation de véhicule,
- Les aires de stationnements ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes* sauf celles visées à l'article UB 1.2,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail dans la limite de 150 m² de surface de plancher* en secteur UBp,
- Les constructions à usage industriel dans la limite de 150 m² de surface de plancher*,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes* s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Dans zone UB et le secteur UBp à l'exception du secteur UBh, les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable, ainsi que celles dispensées de toute formalité, en application de l'article L421-8 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, toute opération (y compris de réhabilitation) créant 5 logements (ou 5 lots) ou plus devra prévoir 20% minimum de logements sociaux, dont la moitié au plus pourront être en accession sociale. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier inférieur si le chiffre après la virgule, dans le résultat du calcul, est inférieur à 5 et à l'entier supérieur si le chiffre après la virgule est supérieur ou égale à 5.

zone UB

Mixité fonctionnelle :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « secteur de mixité fonctionnelle » au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme doit être obligatoirement affecté à un usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de restauration.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

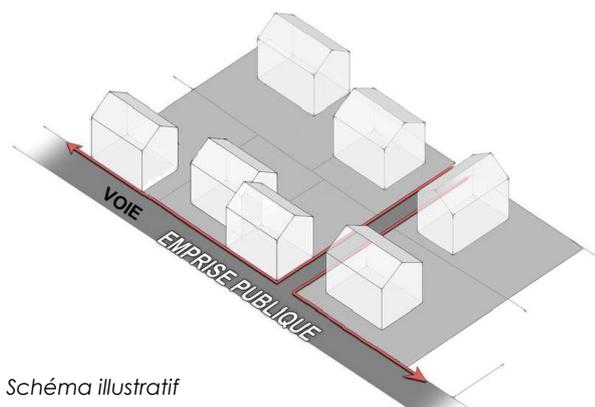


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

Les bandes de constructibilité

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

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

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

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

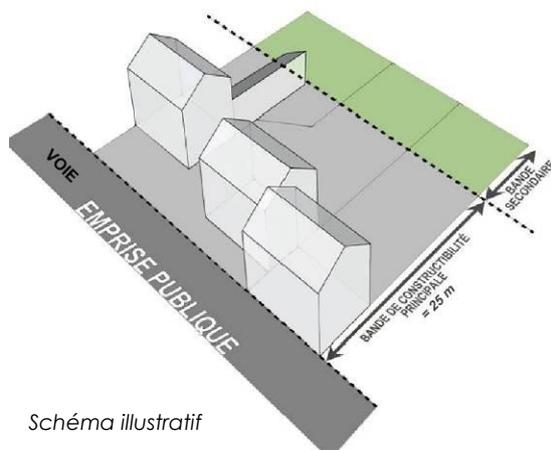


Schéma illustratif

Dans la bande de constructibilité principale :

- le long de la RD306, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s’implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l’alignement* actuel ou futur.**
- le long des autres voies et emprises publiques, les constructions s’implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres.**

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

Les piscines (distance comptée à partir du bassin) s’implanteront à 2 mètres minimum par rapport l’alignement* actuel ou futur.

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

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- aux équipements d’intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale et dans la bande de constructibilité principale. Dans ce cas l'extension* pourra s'implanter soit en respectant la règle générale, soit en respectant un recul maximum égale à la distance entre la façade de la construction initiale et l'alignement*.
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale et dans la bande de constructibilité secondaire. Dans ce cas, il est autorisé de réaliser l'extension même si la bande de constructibilité principale n'est pas investie. L'extension pourra s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu’une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d’implantation de la construction est fait afin d’adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l’habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L’implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

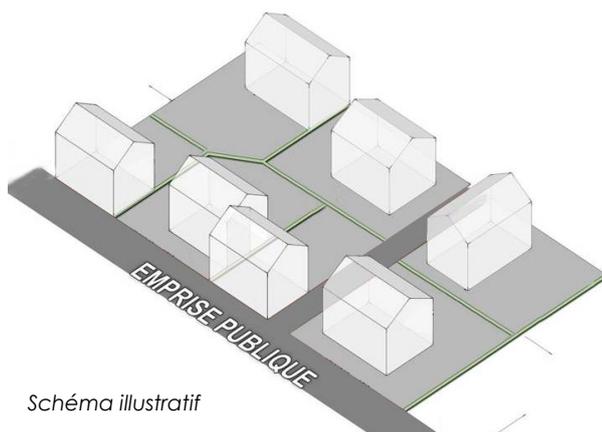


Schéma illustratif

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative, au plus,
- en retrait des limites séparatives.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 m.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

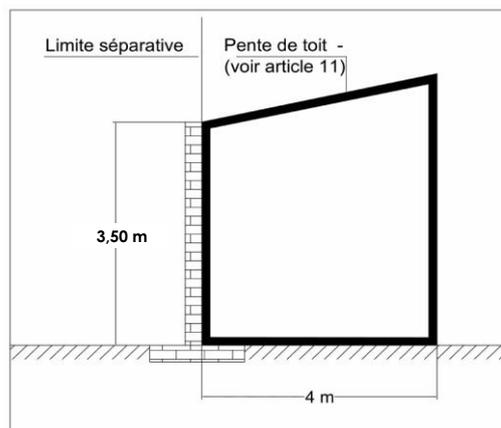
La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum, distance comptée à partir du bassin.

Dans la bande de constructibilité secondaire

La construction en limite séparative de bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres est autorisée. Entre la limite séparative et la limite de recul (soit 4 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre :

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 m.



Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 1 m.

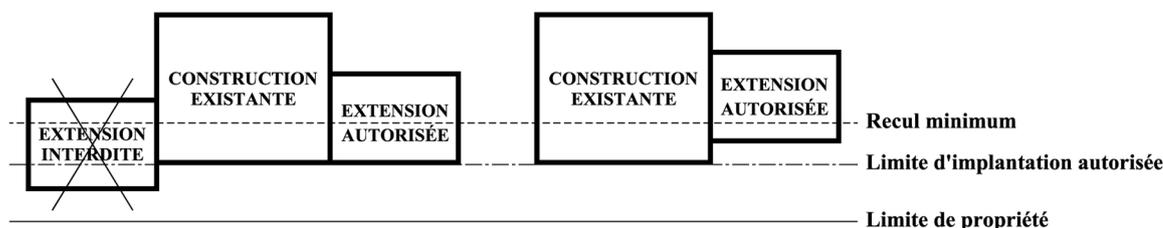
La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

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

zone UB

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.



Hauteur des constructions

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

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres en secteur UBh
- 9 mètres dans le reste de la zone UB et le secteur UBp.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

Pour les constructions à usage d'annexe*, la hauteur est limitée à 3,50 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

Coefficient de Biotope par Surface et Surface de Pleine Terre

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine Terre (PLT). Le coefficient de Biotope par surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

CBS= Surface éco-aménageable/Surface de la parcelle

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain. Chaque type d'espace se verra appliquer un coefficient égalant ou minorant sa prise en compte :

- Espaces verts de pleine terre avec arbres existants conservés, espace boisé classé, ou espaces verts à protéger **pris en compte à 120%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel possédant des arbres haute tige ;
- Espaces verts de pleine terre **pris en compte à 100%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, et espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)
- Surfaces semi-perméables avec végétation **prises en compte à 40 %** de leur superficie : pavé drainant à joints engazonnés, dalles alvéolées, espaces verts sur dalle...
- Surfaces semi-perméables sans végétation **prises en compte à 30 %** de leur superficie : gravier, stabilisé, bétons poreux, pavé drainant ...
- Toitures végétalisées (toiture terrasse ou toitures à pans) ou murs végétalisés **pris en compte à 30% de leur superficie**

Dans la zone UB, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 40% et la surface de Pleine Terre à 20%.

Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Pour les opérations d'ensemble de 3 lots et plus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins

Espaces verts, parcs et jardins

Les aires de stationnement et espaces publics nouvellement créés seront plantées d'arbres à hauteur de 1 arbre pour 4 places ou de 1 arbre pour 100 m².

2.4. Stationnement

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Dans le cas d'une division parcellaire, les places attribuées à la (ou les) construction(s) existante(s) devront être conservées ou recréées sur son (leur) nouveau tènement.

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de logement,

- 2 places par logement
- 1 place par logement social
- pour 4 logements (ou lots) inclus et plus, 1 place visiteur par logement (ou lot) existant ou à créer.

Pour les constructions à usage d'hébergement,

- 1 place pour 4 hébergements,
- pour les opérations de 4 à 20 hébergements inclus, 1 place visiteur pour 2 hébergements existants ou à créer ;
- pour les opérations de 21 hébergements et plus, 1 place visiteur pour 4 hébergements existants ou à créer.

En cas d'aménagement de garage pour un autre usage, le nombre de places de stationnement initial devra être a minima maintenu. Le calcul du nombre de places de stationnement final se fera en fonction de la nouvelle destination du local.

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

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions existantes, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail (nouvelle construction ou extension de celles existantes) :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage industriel :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m² de surface de plancher* réservée à cet usage,

Pour les constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5m² pour les logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement de type 1 et 2 2 emplacements minimum pour les autres typologies de logements
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

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

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

Les voies nouvelles et les voiries en impasse existantes devront respecter les gabarits suivants (hors stationnement) :

- pour 1 et 2 logements existants ou à créer : 3,50 m de chaussée,
- pour 3 à 6 logements inclus, existants ou à créer : emprise de 6 m,
- à partir de 7 logements et plus, existants ou à créer : emprise de 7,80 m (chaussée de 5 m + trottoir de 1,40 m + accotement de 1,40 m).

Toutefois la largeur de la bande roulante peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une voie en sens unique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux impasses existantes, lorsque :

- elles sont situées dans les périmètres des OAP,
- le projet ne concerne qu'un seul logement ou lot n'engendrant pas une nouvelle division en vue de construire ou ayant déjà fait l'objet d'une division lors d'un PA ou d'une DP avant l'approbation du PLU.

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol

zone UB

- Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

ZONE UC

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées de densité plus faible en périphérie de la zone centrale.

La zone UC comprend un **secteur 1UC** avec des règles d'implantation et de densité spécifiques.

La zone UC est concernée par des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ». L'aménagement de ces secteurs n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UC est concernée par le **risque B1 de mouvements de terrain** (repérés par une trame bleu foncé sur le document graphique-plan des risques et contraintes). Cf article 4 des dispositions générales.

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières et agricoles,
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail,
- Les constructions à usage de restauration,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristiques,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules* de plus de 5 véhicules sauf s'ils sont nécessaires à une activité de commerce ou de service en lien avec la vente ou de réparation de véhicule,
- Les aires de stationnements ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes* sauf celles visées à l'article UC 1.2,
- Les carrières.

Dans la zone non aedificandi identifiée sur le document graphique : toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage industriel dans la limite de 300 m² de surface de plancher* totale après travaux sous réserve qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage industriel à la date d'approbation du PLU,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient intégrées à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation,
- Les bureaux sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'habitation et dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes* s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- Les affouillements et exhaussement de sol* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone,

Dans la zone non aedificandi identifiée sur le document graphique : les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et à condition que les affouillements de sols nécessaires à leur réalisation ne dépassent pas 1,50 cm de profondeur (présence d'une canalisation d'eaux usées).

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable, ainsi que celles dispensées de toute formalité, en application de l'article L421-8 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, toute opération (y compris de réhabilitation) créant 5 logements (ou 5 lots) ou plus devra prévoir 20% minimum de logements sociaux, dont la moitié au plus pourront être en accession sociale. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier inférieur si le chiffre après la virgule, dans le résultat du calcul, est inférieur à 5 et à l'entier supérieur si le chiffre après la virgule est supérieur ou égale à 5.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du tènement à l'exception du secteur 1UC, où elle est limitée à 50% de la superficie du tènement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

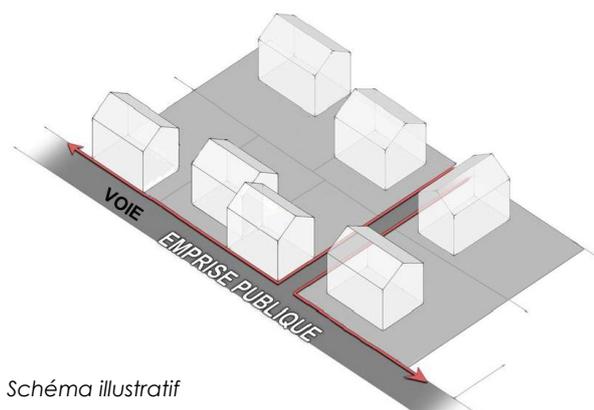


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

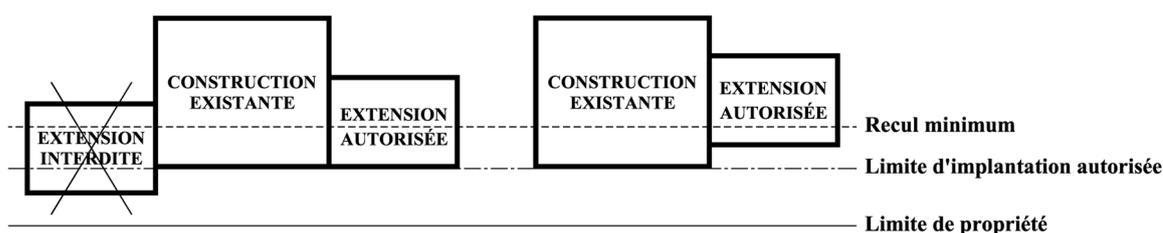
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres.**

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

Les piscines (distance comptée à partir du bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur à l'exception du secteur 1UC où les piscines dont la surface du bassin est inférieure ou égale à 10 m² pourront s'implanter librement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

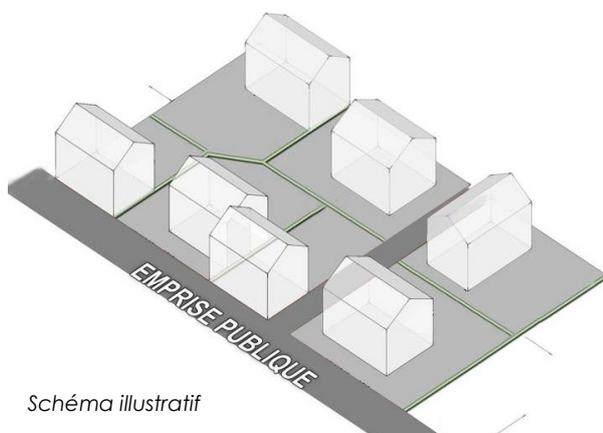


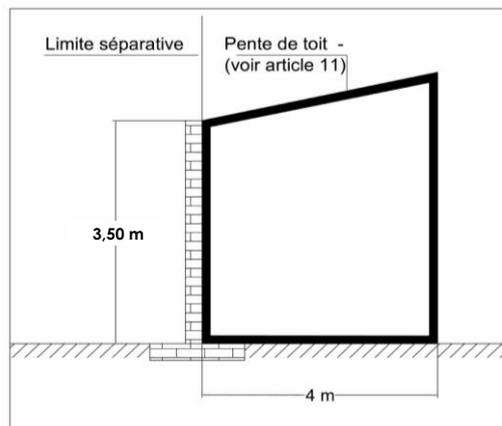
Schéma illustratif

zone UC

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

La construction en limite séparative de bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres est autorisée. Entre la limite séparative et la limite de recul (soit 4 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre :

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 m sauf en secteur 1UC où il n'est pas fixé de retrait minimum.



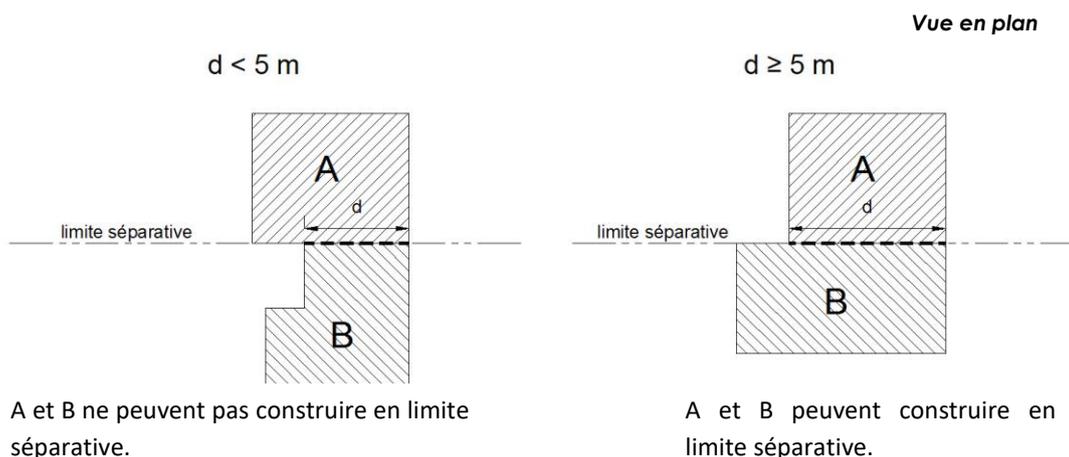
Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

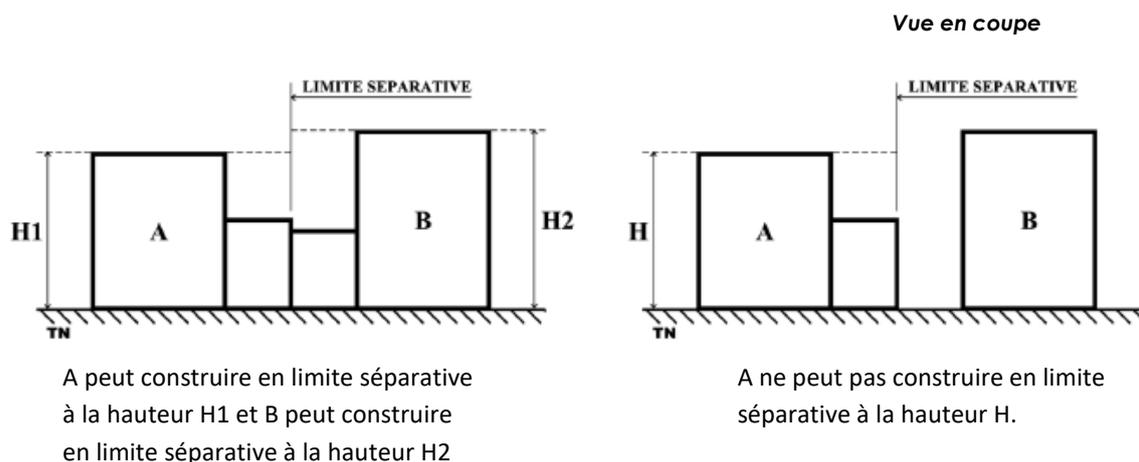
La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

Les piscines (distance comptée à partir du bassin) doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives à l'exception du secteur 1UC où les piscines dont la surface du bassin est inférieure ou égale à 10 m² pourront s'implanter librement.

Pour le secteur 1UC uniquement :

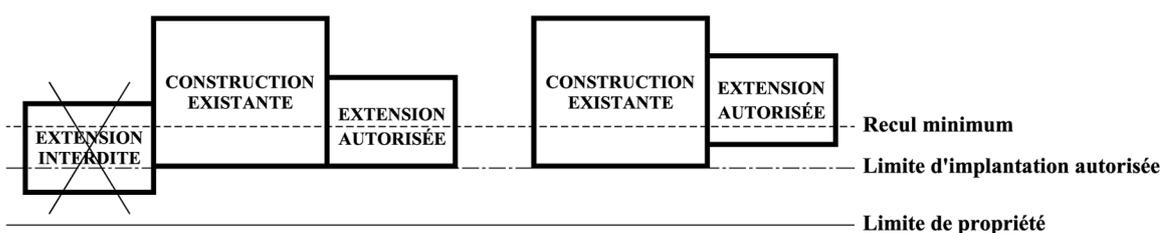
Dans le secteur 1UC, est également autorisée la surélévation des constructions implantées en limite séparative contiguës sur au moins 5 mètres à une construction implantée en limite séparative sur la propriété mitoyenne à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale existante sur le terrain :





Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.



Hauteur des constructions

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

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

Cette hauteur est à minorer de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses.

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30% et 15 % en secteur 1UC**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Pour les opérations d'ensemble de 3 lots et plus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins

Espaces verts, parcs et jardins

Les **espaces boisés classés** (parcs), localisés au plan de zonage au titre des articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les arbres ponctuels, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

2.4. Stationnement

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée. Dans le cas d'une division parcellaire, les places attribuées à la (ou les) construction(s) existante(s) devront être conservées ou recréées sur son (leur) nouveau tènement.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de logement,

- 2 places par logement
- 1 place par logement social
- pour 4 logements (ou lots) inclus et plus, 1 place visiteur par logement (ou lot) existant ou à créer.

Pour les constructions à usage d'hébergement,

- 1 place pour 4 hébergements,
- pour les opérations de 4 à 20 hébergements inclus, 1 place visiteur pour 2 hébergements existants ou à créer ;
- pour les opérations de 21 hébergements et plus, 1 place visiteur pour 4 hébergements existants ou à créer.

Les places de stationnement pour les visiteurs seront réalisées en extérieur et devront être localisées de façon à être facilement accessibles depuis l'accès au tènement.

En cas d'aménagement de garage pour un autre usage, le nombre de places de stationnement initial devra être a minima maintenu. Le calcul du nombre de places de stationnement final se fera en fonction de la nouvelle destination du local.

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

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage industriel :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

Les voies nouvelles et les voiries en impasse existantes devront respecter les gabarits suivants (hors stationnement) :

- pour 1 et 2 logements existants ou à créer : 3,50 m de chaussée,
- pour 3 à 6 logements inclus, existants ou à créer : emprise de 6 m,
- à partir de 7 logements et plus, existants ou à créer : emprise de 7,80 m (chaussée de 5 m + trottoir de 1,40 m + accotement de 1,40 m).

Toutefois la largeur de la bande roulante peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une voie en

sens unique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux impasses existantes, lorsque :

- elles sont situées dans les périmètres des OAP,
- le projet ne concerne qu'un seul logement ou lot n'engendrant pas une nouvelle division en vue de construire ou ayant déjà fait l'objet d'une division lors d'un PA ou d'une DP avant l'approbation du PLU.

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

zone UC

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des évènements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

Dans les secteurs d'aléa moyen de glissement de terrain B1 (repérés par une trame bleu foncé sur le document graphique - plan des risques et contraintes), on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement en évitant notamment de les concentrer à proximité des constructions ainsi qu'en crête de versant de talus. Concernant les eaux pluviales, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

ZONE UE

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'activité artisanale.

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestière et agricole,
- Les constructions à usage d'habitation si elles ne répondent pas aux conditions visées à l'article 1-2,
- Les commerces et activités de service à l'exception de ceux autorisés à l'article 1-2, les entrepôts,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules* de plus de 5 véhicules sauf s'ils sont nécessaires à une activité de commerce ou de service en lien avec la vente ou de réparation de véhicule,
- Les aires de stationnements ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes* sauf celles visées à l'article UE 1.2,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage **de logement** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - le logement doit être intégré au volume de la construction à usage d'activité économique, dans la limite de 100 m² de surface de plancher* après travaux,
 - le logement ne doit pas représenter plus de 30% de la surface de plancher* totale de la construction à usage d'activité économique,
 - l'entrée du logement ne doit pas être indépendante de l'entrée du bâtiment d'activité économique.
- les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sous réserve qu'elles constituent un espace d'exposition-vente et dans la limite de 300 m² de surface de plancher* totale après travaux et à condition d'être directement liées à une activité de production existante ou autorisée sur le même tènement et sous réserve que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher* affectée à la production.
- l'extension des **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas liées à une activité de production, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- **Les constructions à usage d'annexe**, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*,
- **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone ou un équipement nécessaire à une activité existante ou autorisée dans la zone.
- **Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes*** s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- **les affouillements et exhaussements de sol** s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans la zone UE, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du tènement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

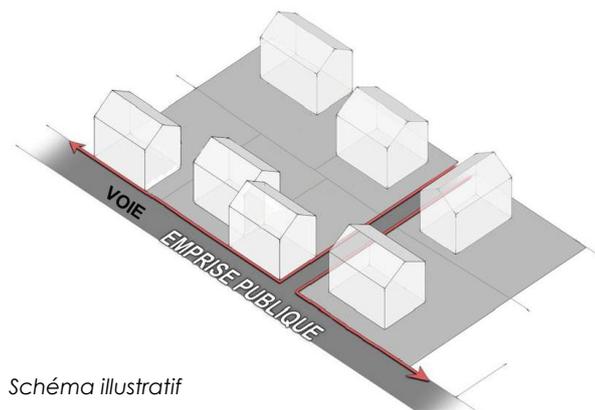


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

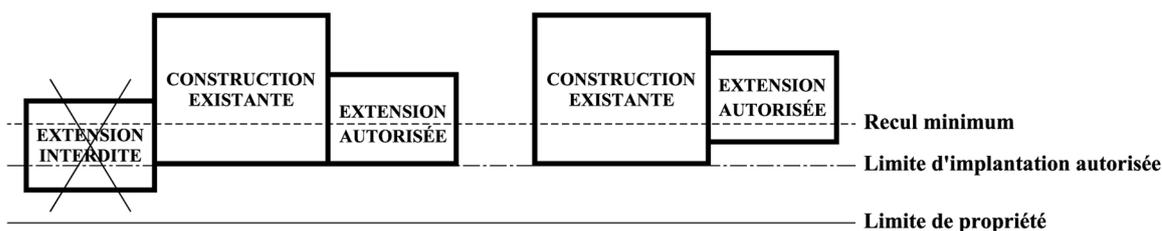
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur*

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

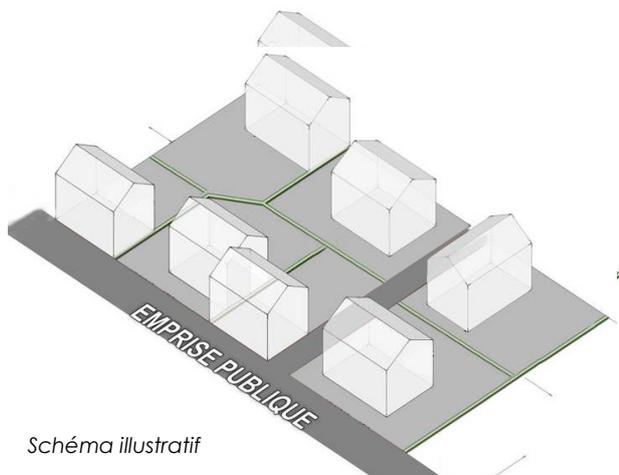


Schéma illustratif

zone UE

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu), à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone UE,
- avec un retrait minimum de 4 m par rapport à la limite séparative.

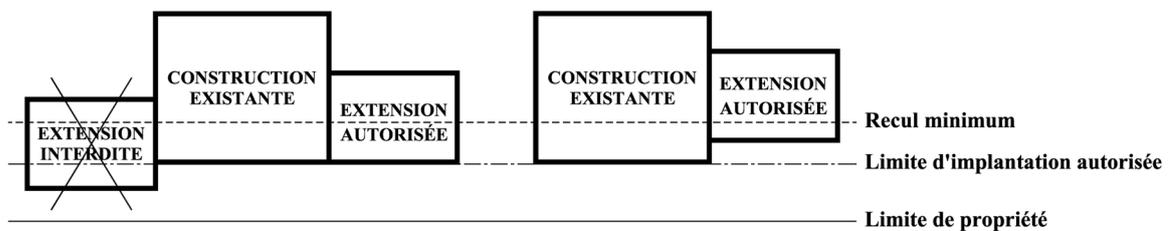
Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

Les piscines (distance comptée à partir du bassin) doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.



Hauteur des constructions

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

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

Cette hauteur est à minorer de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses.

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Pour les opérations d'ensemble de 3 lots et plus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins.

2.4. Stationnement

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche complète de 70 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat et de commerce de détail :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de logement :

- 2 places par logement.

zone UE

En cas d'aménagement de garage pour un autre usage, le nombre de places de stationnement initial devra être a minima maintenu. Le calcul du nombre de places de stationnement final se fera en fonction de la nouvelle destination du local.

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Industrie, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;

- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

ZONE Ui

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'activité industrielle et l'activité commerciale.

La zone Ui comprend :

- un **secteur Uic** dédié à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de service et aux bureaux,
- un **secteur Uic1** dédié uniquement à l'artisanat et commerce de détail et à la restauration et qui correspond à la partie commerciale de la ZAC du Chanay,
- un **secteur Uie** dédié aux activités d'enseignement professionnel.

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestière et agricole,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article Ui 1-2 ,
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à l'exception des secteurs Uic et Uic1,
- Les constructions à usage de restauration à l'exception des secteurs Uic et Uic1,
- Le commerce de gros à l'exception des secteurs Uic et Uic1,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception du secteur Uic,
- Les hébergements hôteliers et touristiques à l'exception du secteur Uic,
- Les entrepôts dans les secteurs Uic, Uic1 et Uie à l'exception de ceux autorisés à l'article Ui 1-2,
- Les bureaux dans les secteurs Uic1 et Uie,
- Les cinémas à l'exception du secteur Uic,
- Les constructions à usage industriel dans les secteurs Uic, Uic1 et Uie à l'exception de ceux autorisés à l'article Ui 1-2,
- Les centres de congrès et d'exposition à l'exception du secteur Uic,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules* de plus de 5 véhicules sauf s'ils sont nécessaires à une activité de commerce ou de service en lien avec la vente ou de réparation de véhicule,
- Les aires de stationnements ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes* sauf celles visées à l'article Ui 1.2,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone Ui :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage de logement à la date d'approbation du PLU :
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage de logement dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*
 - **Les constructions à usage d'annexe**, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*,
 - **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une habitation existante.
- Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes* s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

zone Ui

Sous réserve d'être situés dans les secteurs Uic et Uic1 :

- L'extension* des constructions à usage de logement existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol* existante avant travaux.
- L'extension des constructions à usage d'industrie et d'entrepôts, existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante.

Sous réserve d'être situés dans le secteur Uie :

Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à la date d'approbation du PLU :

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions si elle est liée à une activité d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- **l'extension*** des constructions existantes si elle est liée à une activité d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, dans la limite de 40% de l'emprise au sol* de la construction initiale et d'une extension par tènement.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans la zone Ui, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 60% de la superficie du tènement. Elle peut être portée à 70% en cas d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

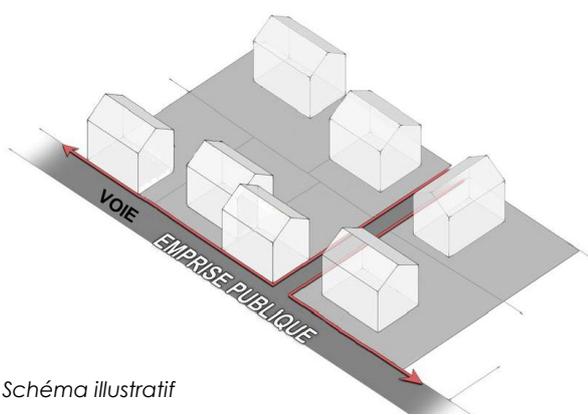


Schéma illustratif

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

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

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

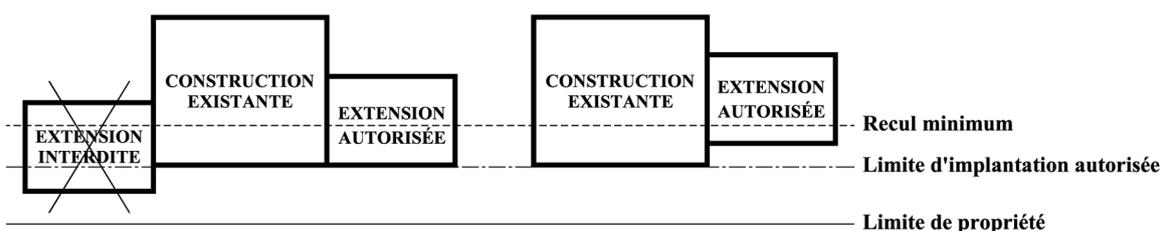
Les piscines (distance comptée à partir du bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,

zone Ui

- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

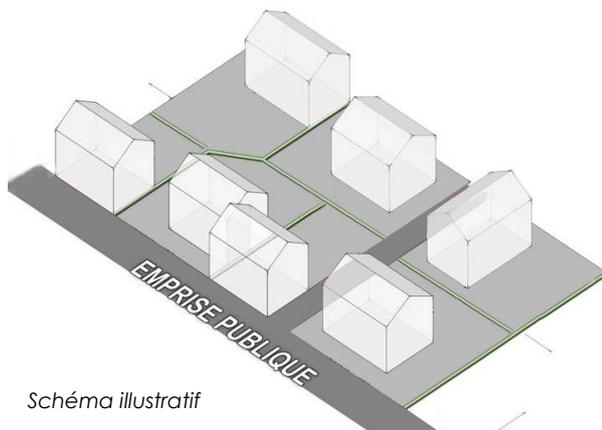


Schéma illustratif

Les constructions doivent s'implanter soit :

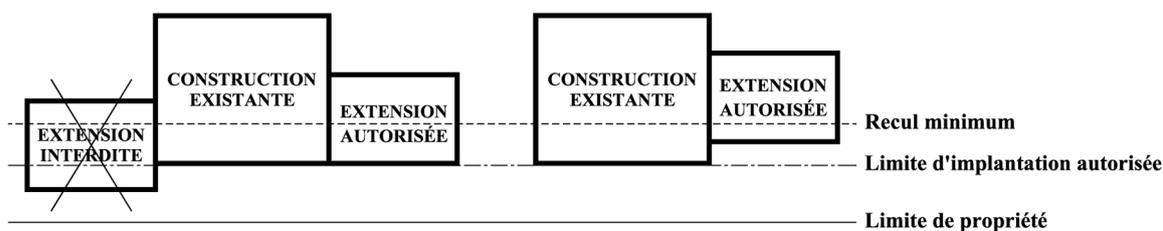
- sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu), à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone Ui,
- avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

Les piscines (distance comptée à partir du bassin) doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.



Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée** :

- **à 15 mètres en zone Ui,**
- **à 12 mètres dans les secteurs Uic et Uic1,**
- **à la hauteur des constructions existantes dans le secteur Uie.**

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Pour les opérations d'ensemble de 3 lots et plus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins.

Les **espaces boisés classés**, localisés au plan de zonage au titre des articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

2.4. Stationnement

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de commerce de gros :

- 1 place par tranche complète de 70 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche complète de 120 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche complète de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat et de commerce de détail :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de logement :

- 2 places par logement

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Bureau et industrie, activité de service	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

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

La largeur de la plateforme des voies nouvelles de desserte sera portée au minimum à 9,50 mètres avec :

- une bande roulante de 6,50 mètres,

- au moins un trottoir de 1,50 mètre minimum,
- un accotement de 1,50 mètre minimum (végétalisé ou aménagé en trottoir).

Les portails s’implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s’ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l’emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les évènements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l’infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L’aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d’infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des évènements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d’eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d’un dispositif de rétention :

- Pour les projets d’emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d’emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

zone Ui

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

ZONE UL

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux équipements sportifs et de loisirs de la commune.

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestière et agricole,
- Les constructions à usage d'habitation si elles ne répondent pas aux conditions visées à l'article UL 1-2,
- Les constructions à usage de commerce et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage de logement à la date d'approbation du PLU :
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage de logement dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*
 - **Les constructions à usage d'annexe**, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*,
 - **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une habitation existante.
- les constructions à usage **de logement** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - le logement doit être intégrée au volume de l'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 100 m² de surface de plancher* après travaux,
 - le logement ne doit pas représenter plus de 30% de la surface de plancher* totale de l'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - l'entrée du logement ne doit pas être indépendante de l'entrée de l'équipement public ou d'intérêt collectif.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient liés à des activités de sport et de loisirs ou qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

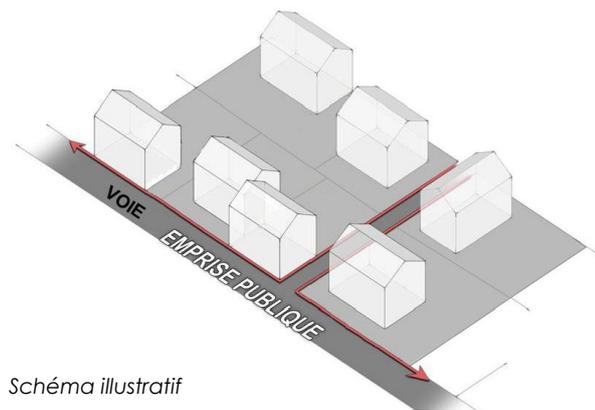


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

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

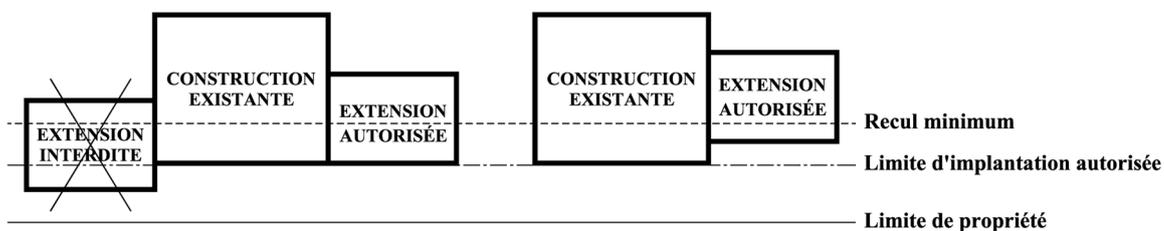
Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain

telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,

- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

2.4. Stationnement

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

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de logement :

- 2 places par logement

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

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

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;

- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

**Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
dites « zones AU »**

ZONE AUa

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone correspond au tènement de l'ancien EHPAD dans le secteur du Château.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

Elle est concernée par deux servitudes de mixité sociale :

- au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».
- au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerce et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les aires de stationnements ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes* sauf celles visées à l'article AUa 1.2,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes* s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- Les affouillements et exhaussement de sol* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de constructions neuves, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable, ainsi que celles dispensées de toute formalité, en application de l'article L421-8 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs repérés S1 sur le document graphique, lors de la réalisation de constructions à usage d'habitation, 100% des logements seront affectés à du logement social.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs repérés S1 sur le document graphique, toute opération (y compris de réhabilitation) créant 4 logements (ou 4 lots) ou plus devra prévoir 25% minimum de logements sociaux, dont la moitié au plus pourront être en accession sociale. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier inférieur si le chiffre après la virgule, dans le résultat du calcul, est inférieur à 5 et à l'entier supérieur si le chiffre après la virgule est supérieur ou égale à 5.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

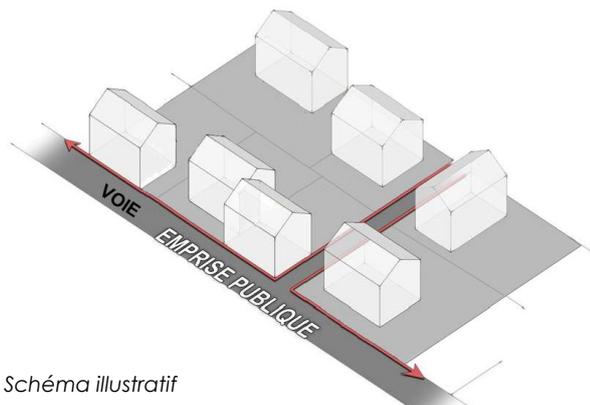


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions neuves s'implanteront dans **une bande comprise entre 0 à 6 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux hébergements,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans

zone AUa

ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,

- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

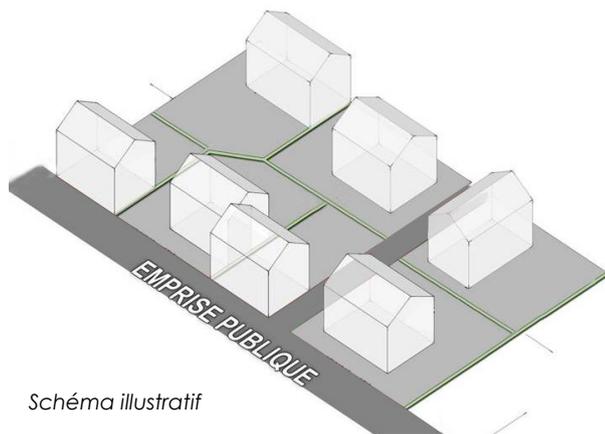


Schéma illustratif

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Les constructions s'implanteront soit :

- sur limites séparatives (ordre continu ou semi-continu),
- soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 3 mètres.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux hébergements,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 15,50 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses.

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain. Chaque type d'espace se verra appliquer un coefficient égalant ou minorant sa prise en compte :

- Espaces verts de pleine terre avec arbres existants conservés, espace boisé classé, ou espaces verts à protéger **pris en compte à 120%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel possédant des arbres haute tige ;
- Espaces verts de pleine terre **pris en compte à 100%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, et espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)
- Surfaces semi-perméables avec végétation **prises en compte à 40 %** de leur superficie : pavé drainant à joints engazonnés, dalles alvéolées, espaces verts sur dalle...

zone AUa

- Surfaces semi-perméables sans végétation **prises en compte à 30 %** de leur superficie : gravier, stabilisé, bétons poreux, pavé drainant ...
- Toitures végétalisées (toiture terrasse ou toitures à pans) ou murs végétalisés **pris en compte à 30% de leur superficie**

Dans la zone AUa, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 10% et la surface de Pleine Terre à 5%

Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Pour les opérations d'ensemble de 3 lots et plus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins.

Espaces partagés

Afin de favoriser la vie collective, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages peuvent être soustraites de la surface totale de la parcelle.

CBS= Surface éco-aménageable/(surface de la parcelle-surface des espaces partagés)

Liste des espaces partagés

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

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

2.4. Stationnement

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée. Dans le cas d'une division parcellaire, les places attribuées à la (ou les) construction(s) existante(s) devront être conservées ou recréées sur son (leur) nouveau tènement.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait

application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de logement,

- 2 places par logement
- 1 place par logement pour les logements sociaux
- pour 4 logements (ou lots) inclus et plus, 1 place visiteur par logement (ou lot) existant ou à créer.

Pour les constructions à usage d'hébergement,

- 1 place pour 4 hébergements,
- pour les opérations de 4 à 20 hébergements inclus, 1 place visiteur pour 2 hébergements existants ou à créer ;
- pour les opérations de 21 hébergements et plus, 1 place visiteur pour 4 hébergements existants ou à créer.

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5m² pour les logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement de type 1 et 2 2 emplacements minimum pour les autres typologies de logements
équipement d'intérêt collectif et services publics et les hébergements	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

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

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

Les voies nouvelles et les voiries en impasse existantes devront respecter les gabarits suivants (hors stationnement) :

- pour 1 et 2 logements existants ou à créer : 3,50 m de chaussée,
- pour 3 à 6 logements inclus, existants ou à créer : emprise de 6 m,
- à partir de 7 logements et plus, existants ou à créer : emprise de 7,80 m (chaussée de 5 m + trottoir de 1,40 m + accotement de 1,40 m).

Toutefois la largeur de la bande roulante peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une voie en sens unique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux impasses existantes, lorsque :

- elles sont situées dans les périmètres des OAP,
- le projet ne concerne qu'un seul logement ou lot n'engendrant pas une nouvelle division en vue de construire ou ayant déjà fait l'objet d'une division lors d'un PA ou d'une DP avant l'approbation du PLU.

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s

zone AUa

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

ZONE AUb

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone correspond à des secteurs situés au Château, à Saint-Bonnet, au Gay, à Sous le Branchu et à Sous la Cote.

La zone AUb comprend :

- un **secteur AUbh** avec des règles de hauteur spécifiques,
- un **secteur AUb1** avec des règles de hauteur spécifiques,
- un **secteur AUb2** avec des règles d'implantation et de hauteur spécifiques,
- un **sous-secteur AUb2h** avec des règles de hauteur spécifiques.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation du secteur est admise dans le cadre d'une organisation d'ensemble : lors de la réalisation d'opérations d'aménagement en une ou plusieurs tranches, sous réserve de ne pas compromettre les réalisations ultérieures s'inscrivant dans un schéma d'ensemble et sous réserve que la dernière tranche ne soit pas inférieure à 0,2 ha.

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

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerce et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les aires de stationnements ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes* sauf celles visées à l'article AUb 1.2,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes* s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- Les affouillements et exhaussement de sol* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable, ainsi que celles dispensées de toute formalité, en application de l'article L421-8 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, toute opération (y compris de réhabilitation) créant 4 logements (ou 4 lots) ou plus devra prévoir 25% minimum de logements sociaux, dont la moitié au plus pourront être en accession sociale. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier inférieur si le chiffre après la virgule, dans le résultat du calcul, est inférieur à 5 et à l'entier supérieur si le chiffre après la virgule est supérieur ou égale à 5.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

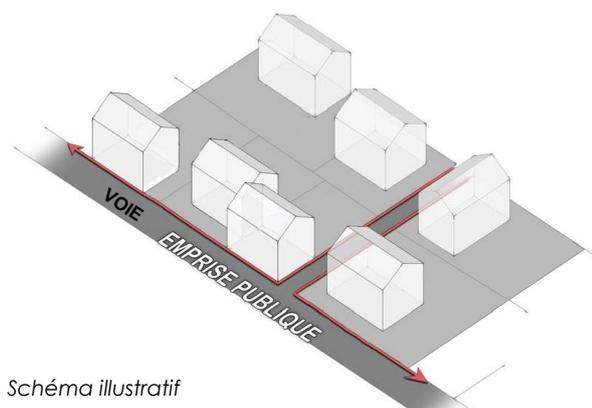


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la

zone AUb

vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,

- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique.

Dans la zone AUb et le secteur AUb1 à l'exception de la zone AUb "Au Gay"

Les constructions s'implanteront soit :

- sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone AUb ou de secteur AUb1,
- en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 4 mètres.

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol* peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

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

Dans la zone AUb "Au Gay", les constructions s'implanteront soit :

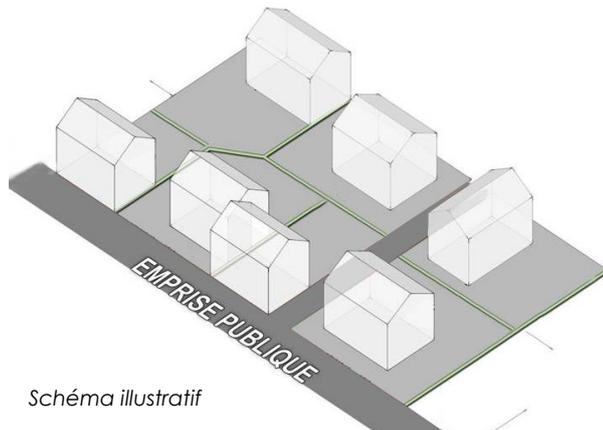


Schéma illustratif

- sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone AUb,
- en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 4 mètres à l'exception de la limite de zone Ouest où le retrait minimum est fixé à 7 mètres pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur et 14 mètres pour les autres constructions.

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

Dans le secteur AUb2, les constructions s'implanteront soit :

- sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de secteur AUb2,
- en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 4 mètres à l'exception de la limite de zone Est où le retrait minimum est fixé à 7 mètres pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur et 15 mètres pour les autres constructions.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

Hauteur des constructions

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

Dans la zone AUb à l'exception des autres secteurs, la hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres.**

Dans le secteur AUbh, la hauteur des constructions **est limitée à 6 mètres** à l'exception de la bande de 0 à 14 mètres comptée depuis la limite de zone Ouest où **la hauteur elle limitée à 3,50m.**

Dans le secteur AUb1, la hauteur des constructions **est limitée à 12 mètres.**

Dans le secteur AUb2, la hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres.**

Dans le sous-secteur AUb2h, la hauteur des constructions **est limitée à 6 mètres** à l'exception de la bande de 0 à 15 mètres comptée depuis la limite de zone Est où **la hauteur elle limitée à 3,50m.**

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses.

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain. Chaque type d'espace se verra appliquer un coefficient égalant ou minorant sa prise en compte :

- Espaces verts de pleine terre avec arbres existants conservés, espace boisé classé, ou espaces verts à protéger **pris en compte à 120%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel possédant des arbres haute tige ;
- Espaces verts de pleine terre **pris en compte à 100%** de leur superficie : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, et espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)
- Surfaces semi-perméables avec végétation **prises en compte à 40 %** de leur superficie : pavé drainant à joints engazonnés, dalles alvéolées, espaces verts sur dalle...
- Surfaces semi-perméables sans végétation **prises en compte à 30 %** de leur superficie : gravier, stabilisé, bétons poreux, pavé drainant ...
- Toitures végétalisées (toiture terrasse ou toitures à pans) ou murs végétalisés **pris en compte à 30% de leur superficie**

Dans la zone AUb, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 40% et la surface de Pleine Terre à 25%

Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Pour les opérations d'ensemble de 3 lots et plus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins.

Espaces partagés

Afin de favoriser la vie collective, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages peuvent être soustraites de la surface totale de la parcelle.

CBS= Surface éco-aménageable/(surface de la parcelle-surface des espaces partagés)

Liste des espaces partagés :

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

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

Espaces verts, parcs et jardins

Les **espaces boisés classés** (parcs), localisés au plan de zonage au titre des articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

2.4. Stationnement

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée. Dans le cas d'une division parcellaire, les places attribuées à la (ou les) construction(s) existante(s) devront être conservées ou recréées sur son (leur) nouveau tènement.

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de logement,

- 2 places par logement
- 1 place par logement social
- pour 4 logements (ou lots) inclus et plus, 1 place visiteur par logement (ou lot) existant ou à créer.

Pour les constructions à usage d'hébergement,

- 1 place pour 4 hébergements,
- pour les opérations de 4 à 20 hébergements inclus, 1 place visiteur pour 2 hébergements existants ou à créer ;
- pour les opérations de 21 hébergements et plus, 1 place visiteur pour 4 hébergements existants ou à créer.

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

zone AUb

Stationnement des cycles

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

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5m² pour les logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement de type 1 et 2 2 emplacements minimum pour les autres typologies de logements
équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

Les voies nouvelles et les voiries en impasse existantes devront respecter les gabarits suivants (hors stationnement) :

- pour 1 et 2 logements existants ou à créer : 3,50 m de chaussée,
- pour 3 à 6 logements inclus, existants ou à créer : emprise de 6 m,
- à partir de 7 logements et plus, existants ou à créer : emprise de 7,80 m (chaussée de 5 m + trottoir de 1,40 m + accotement de 1,40 m).

zone AUb

Toutefois la largeur de la bande roulante peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une voie en sens unique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux impasses existantes, lorsque :

- elles sont situées dans les périmètres des OAP,
- le projet ne concerne qu'un seul logement ou lot n'engendrant pas une nouvelle division en vue de construire ou ayant déjà fait l'objet d'une division lors d'un PA ou d'une DP avant l'approbation du PLU.

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :

- Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
- Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

ZONE AUep

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement d'une zone dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Elle correspond à l'emprise de l'ancienne décharge dans le secteur de Dormon Est et doit accueillir le projet de centre technique de la commune.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières et agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation si elles ne répondent pas aux conditions visées à l'article 1-2,
- Les constructions à usage de commerce et activités de services,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage **de logement** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - le logement doit être intégrée au volume de l'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 100 m² de surface de plancher* après travaux,
 - le logement ne doit pas représenter plus de 30% de la surface de plancher* totale de l'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - l'entrée du logement ne doit pas être indépendante de l'entrée de l'équipement public ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non réglementé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

2.4. Stationnement

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

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de logement :

- 2 places par logement

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

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

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;

zone AUep

- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

ZONE AU*i*

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement d'une zone dédiée aux activités industrielles dans le secteur du Revolay dans le prolongement des zones d'activités existantes.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestière et agricole,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail,
- Les constructions à usage d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles ne répondent pas aux conditions visées à l'article 1.2,
- Les constructions à usage de restauration si elles ne répondent pas aux conditions visées à l'article 1.2,
- Le commerce de gros,
- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à l'exception de ceux visés à l'article AUi 1.2,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les aires de stationnements ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes* sauf celles visées à l'article AUi 1.2,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone AUi :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de répondre aux besoins essentiellement des actifs travaillant dans la zone,
- Les constructions à usage de restauration à condition de répondre aux besoins essentiellement des actifs travaillant dans la zone,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition de répondre aux besoins essentiellement des actifs travaillant dans la zone,
- Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes* s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans la zone AUi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du tènement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

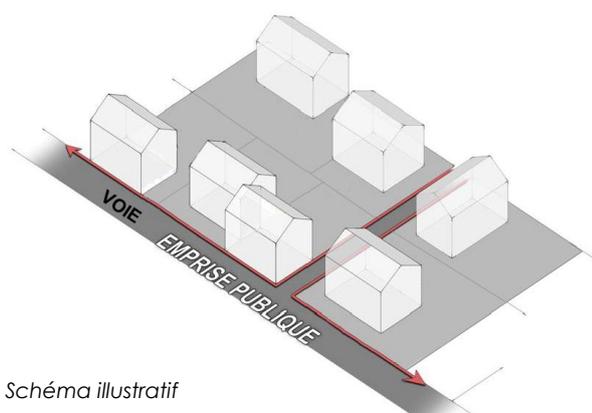


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

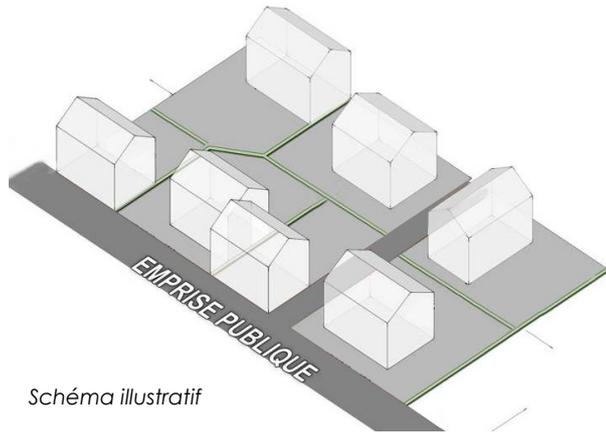


Schéma illustratif

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

Les constructions doivent s'implanter soit :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 15 mètres.**

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, la hauteur est limitée à **18 mètres.**

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant

une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Pour les opérations d'ensemble de 3 lots et plus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins.

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain

2.4. Stationnement

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche complète de 120 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche complète de 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat et de commerce de détail :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

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

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

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

La largeur de la plateforme des voies nouvelles de desserte sera portée au minimum à 9,50 mètres avec :

- une bande roulante de 6,50 mètres,
- au moins un trottoir de 1,50 mètre minimum,
- un accotement de 1,50 mètre minimum (végétalisé ou aménagé en trottoir).

Les portails s’implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s’ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l’emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l’infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L’aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d’infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d’eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d’un dispositif de rétention :

- Pour les projets d’emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d’emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d’emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

ZONE AUL

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone correspond au secteur de la "plaine des sports", dans le prolongement des équipements sportifs et de loisirs existants.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestière et agricole,
- Les constructions à usage d'habitation si elles ne répondent pas aux conditions visées à l'article AUL 1-2,
- Les constructions à usage de commerce et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient liés à des activités de sport et de loisirs ou qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage **de logement** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - le logement doit être intégrée au volume de l'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 100 m² de surface de plancher* après travaux,
 - le logement ne doit pas représenter plus de 30% de la surface de plancher* totale de l'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - l'entrée du logement ne doit pas être indépendante de l'entrée de l'équipement public ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

2.4. Stationnement

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

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage de logement :

- 2 places par logement

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Stationnement des cycles

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

Destination	Nombre d'emplacement minimum
équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

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

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;

zone AUL

- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

**Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles
dites « zones A »**

ZONE A

Caractéristiques de la zone

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

La zone comprend :

- un **secteur Aa** qui concerne des bâtiments existants à usage d'activités autre qu'agricole à caractère commercial ou industriel, situés dans l'espace agricole. Ces secteurs particuliers autorisent une extension limitée des constructions existantes.
- un **secteur Ag**, dédié à l'accueil des gens du voyage.
- un **secteur Aco** à protéger qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.
- un **secteur As**, inconstructible, correspondant aux secteurs à préserver au titre des séquences paysagères remarquables.

La zone A intègre la majeure partie de l'emprise du domaine public autoroutier concédé.

La zone A est concernée par le risque **R de mouvements de terrain** (repérés par une trame rouge sur le document graphique-plan des risques et contraintes). Cf article 4 des dispositions générales.

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

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

Dans les secteurs d'aléas moyen de glissement de terrain R (repérés par une trame rouge sur le document graphique - plan des risques et contraintes) sont interdits :

- toute construction neuve, travaux et installation sauf ceux visés à l'article 1.2.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans l'ensemble de la zone A

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agricoles,
- Les annexes lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement,

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera 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 m (au point le plus éloigné de la construction). 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 changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation, dans le volume existant et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le

zone A

couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* après travaux,
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*, d'une extension par tènement, de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et de 200 m² de surface de plancher* après travaux sauf dans le périmètre de la ZAD où les extensions sont interdites,
 - **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*,
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- 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, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage** nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

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

Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou industriel à la date d'approbation du PLU sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

Pour les constructions situées dans la coupure verte identifiée par le SCoT et repérée sur le document graphique :

- L'aménagement des constructions dans le volume existant pour tous les secteurs,

Pour les constructions non situées dans la coupure verte identifiée par le SCoT et repérée sur le document graphique :

- L'aménagement des constructions dans le volume existant pour tous les secteurs,
- L'extension des constructions ou la création d'une nouvelle construction dans la limite de 30% de l'emprise au sol* existante et d'une seule extension ou nouvelle construction par tènement.

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

Les autres équipements recevant du public à condition d'être liés à l'aire d'accueil des gens du voyage existante et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol*.

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

Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*
- **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*, d'une extension par tènement de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et de 200 m² de surface de plancher* après travaux

- **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.

Dans les secteurs d'aléas moyen de glissement de terrain R (repérés par une trame rouge sur le document graphique - plan des risques et contraintes) sont autorisés :

- **la surélévation et l'extension** des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque,
- **Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes** à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

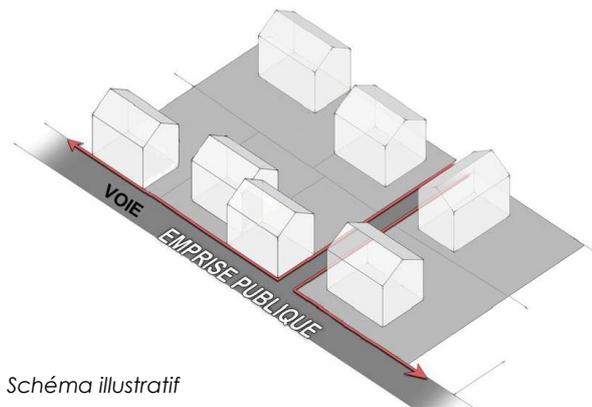


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres**.

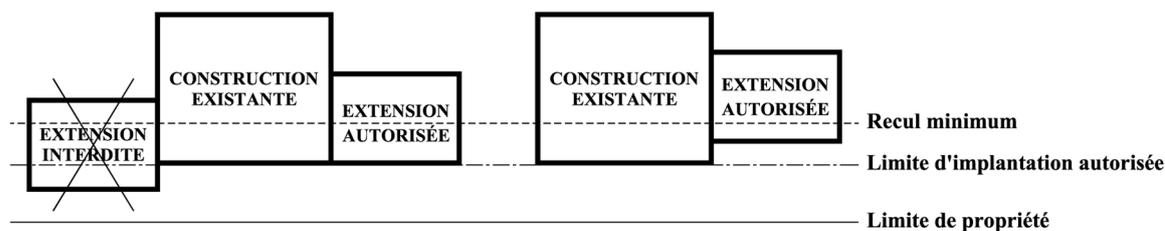
Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant

- l'extension,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,
 - aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

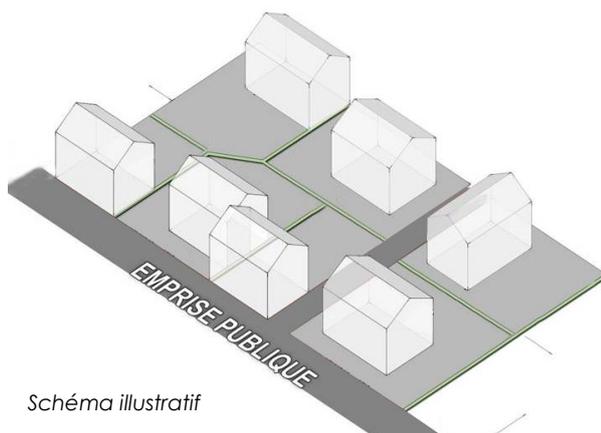
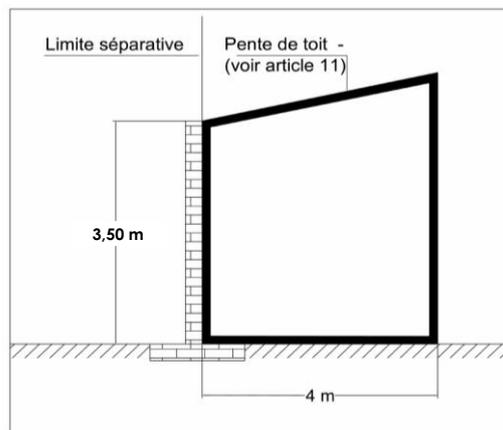


Schéma illustratif

zone A

La construction en limite séparative de bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres est autorisée. Entre la limite séparative et la limite de recul (soit 4 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre :

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 m.



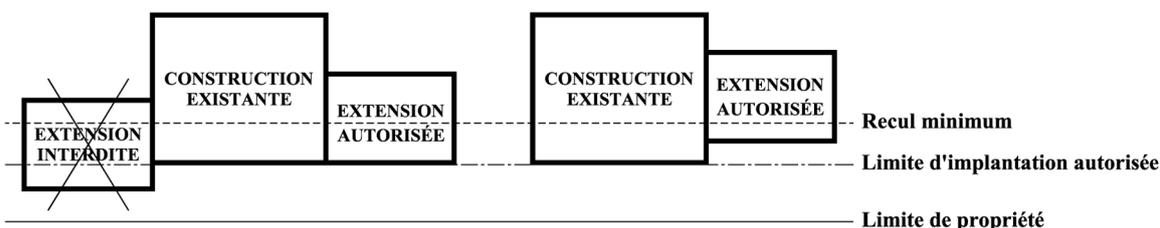
Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

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

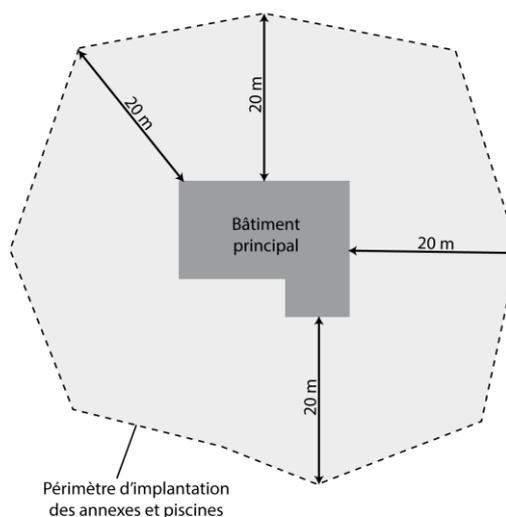
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux extensions* des bâtiments agricoles sous réserve qu'aucune construction à usage d'habitation ne soit existante sur la parcelle voisine,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.



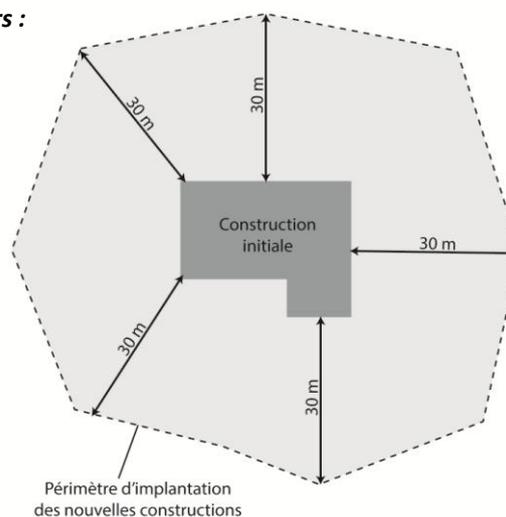
Implantation des constructions sur une même parcelle

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



Dans le secteur Aa à l'exclusion des autres secteurs :

Les nouvelles constructions s'implanteront dans un périmètre de 30 m par rapport à la construction initiale. Cette distance est comptée en tout point de la construction initiale.



Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres** pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur **est limitée à 12 mètres** pour les constructions à usage agricole, à l'exclusion des installations techniques (silos, unités de conditionnement ...) qui peuvent dépasser cette hauteur. Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres**.

Dans le secteur **Ag**, la hauteur maximale des constructions est **limitée à 4 m**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 2,00 mètres en présence de toitures terrasses**.

Dans le secteur **Aa**, la hauteur maximale des constructions est **limitée à la hauteur de la construction existante**.

zone A

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Le long de l'autoroute, tous les ouvrages et installations, à l'exception des constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, devront avoir une hauteur inférieure ou égale à la distance qui les sépare du domaine public autoroutier concédé afin d'éviter tout risque de nuisance ou de sécurité vis-à-vis des usagers.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Les **espaces boisés classés**, localisés au plan de zonage au titre des articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

2.4. Stationnement

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

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

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

Le nombre de places maximum effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Toute tranche entamée doit être comptée.

Pour les constructions à usage d'industrie :

- 1 place par tranche complète de 70 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat et de commerce de détail :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de logement :

- 2 places par logement

Pour les autres constructions à usage d'autres destinations et sous-destinations,

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

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

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :

zone A

- Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
- Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

**Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles
dites « zones N »**

ZONE N

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone comprend :

- un **secteur Nc** correspondant aux secteurs d'exploitation des carrières,
- un **sous-secteur Ncpe** correspondant au périmètre de protection éloignée du captage des 4 Chênes,
- un **secteur Nco** correspondant à un règlement particulier pour prendre en compte son intérêt et son insertion dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.

La zone N intègre une partie de l'emprise du domaine public autoroutier concédé.

La zone N est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 30 janvier 1998, modifié par l'arrêté du 20 novembre 2014** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique ») **et par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2012** (se reporter à l'annexe "Protection des captages").

La zone N est concernée par le risque **R de mouvements de terrain** (repérés par une trame rouge sur le document graphique-plan des risques et contraintes). Cf article 4 des dispositions générales.

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

Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

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

1-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les exploitations forestières et agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article N 1-2,
- Les constructions à usage de commerce et activités de services,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article N 1-2,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les aires de stationnements ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières à l'exception de celles visées à l'article N 1-2.

Dans les secteurs d'aléas moyen de glissement de terrain R (repérés par une trame rouge sur le document graphique - plan des risques et contraintes) sont interdits :

- toute construction neuve, travaux et installation sauf ceux visés à l'article 1.2.

1-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage** nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

Sont admis sous réserve d'être situés dans le secteur Nc et le sous-secteur Ncpe :

- Les constructions et installations sous réserve :
 - qu'elles soient directement liées à l'exploitation des carrières* ou à leur remblaiement et dans les conditions suivantes :

zone N

- en dehors du sous-secteur Ncpe, l'extraction doit être limitée à une profondeur telle qu'il reste une hauteur minimale de 3 mètres jusqu'au niveau des plus hautes eaux de la nappe (niveau décennale).
- dans le sous-secteur Ncpe l'extraction doit être réalisée "hors eau" avec une épaisseur minimale de 5 mètres au dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe.
- qu'elles soient directement liées au traitement et à la valorisation des matériaux qui proviennent de carrières* ou à toutes fabrications qui en découlent.

Dans le sous-secteur Ncpe, se reporter également aux dispositions de l'arrêté préfectoral de DUP du 30 janvier 1998, modifié par l'arrêté du 20 novembre 2014 (cf annexe 07.2 Servitudes d'utilité publique).

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :
 - **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* après travaux,
 - **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux sauf dans le périmètre de la ZAD où les extensions sont interdites,
 - **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*,
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.

Dans les secteurs d'aléas moyen de glissement de terrain R (repérés par une trame rouge sur le document graphique - plan des risques et contraintes) sont autorisés :

- **la surélévation et l'extension** des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque,
- **les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes** à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation,
- les parties enterrées.

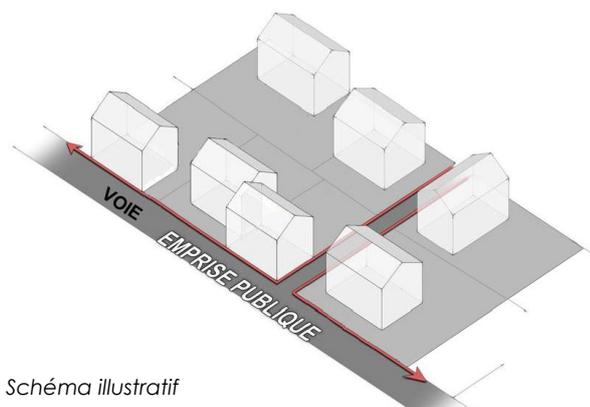


Schéma illustratif

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

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

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

Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m.

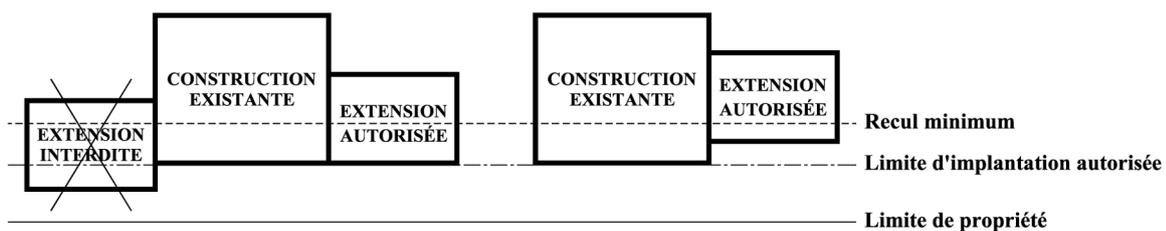
Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,

zone N

- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux extensions de construction, qui en raison des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain en angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction à la vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs et aux piliers et non aux débords des toits.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement des murs et piliers au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, tous les éléments de la construction (saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture, balcons, oriels, etc...) dont la profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et oriels, etc ... dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées en retrait de la limite parcellaire.

En cas de réalisation d'un attique pour le dernier étage, la façade de celui-ci devra être en recul de 2,50 m minimum par rapport à la façade de ou des étage(s) inférieur(s).

Les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites**

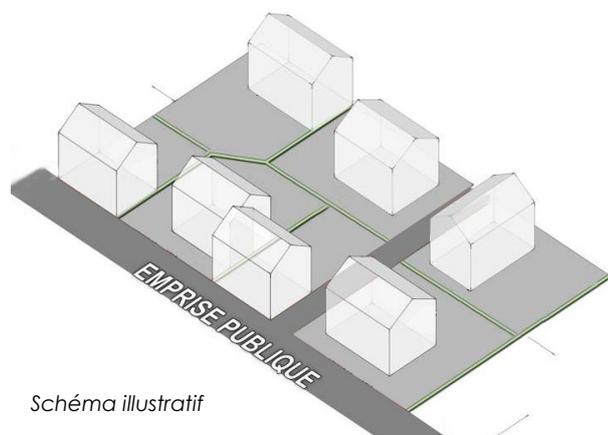


Schéma illustratif

séparatives.

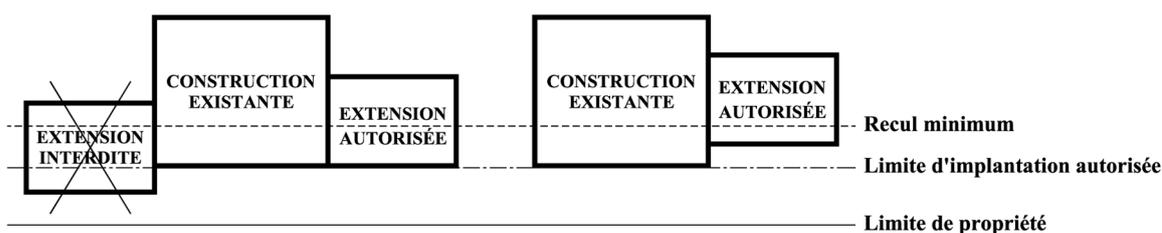
Les constructions à usage d'annexe* jusqu'à 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

La longueur des annexes implantées en limite ne doit pas dépasser 20% de la longueur de la dite limite.

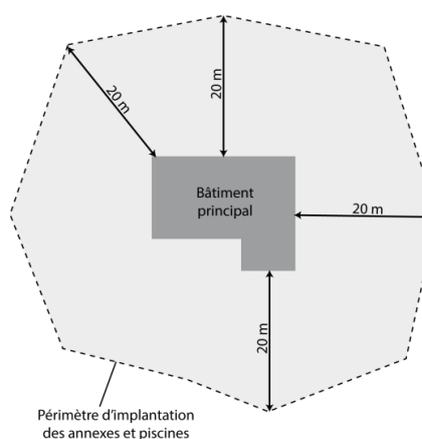
Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- aux constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,
- aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension,
- aux pergolas ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, attenantes à l'habitation, qui peuvent être implantées avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

**Implantation des constructions sur une même parcelle**

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



Hauteur des constructions

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

Dans le secteur Nc, la hauteur **est limitée à 20 mètres**.

Pour les constructions d'habitation existantes et dans le cas d'une extension, la hauteur maximale est **limitée à la hauteur de la construction existante**.

Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à **3,50 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Le long de l'autoroute, tous les ouvrages et installations, à l'exception des constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, devront avoir une hauteur inférieure ou égale à la distance qui les sépare du domaine public autoroutier concédé afin d'éviter tout risque de nuisance ou de sécurité vis-à-vis des usagers.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

Le titre 6 ne s'applique pas au secteur Nc à l'exception :

- des constructions à usage d'habitation existantes dans ce secteur qui doivent le respecter intégralement,
- des constructions et installations qui pourraient se situer abords de l'autoroute et qui présenteraient un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants...), facteur de danger pour la circulation autoroutière et qui pourront être interdites ou soumises à des prescriptions particulières.

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

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Il est exigé la plantation d'un arbre de haute-tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain entamée (calculé par rapport à la surface du tènement).

Les **espaces boisés classés**, localisés au plan de zonage au titre des articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

2.4. Stationnement

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

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

Article 3 : équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès* :

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

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

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

Les portails s'implanteront en limite de voie. Cependant pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres pourra être imposé.

Les vantaux ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public. (voir schéma dans les définitions).

3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit être séparée sur l'emprise du projet. Les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

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

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

Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra systématiquement se faire à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol. L'aménageur devra réaliser une étude de sol attestant des capacités d'infiltration au droit du projet.

En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera possible, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 100 m² mais inférieure à 300 m² :
 - 3 m³ par tranche de 100 m² d'emprise au sol
 - Débit de régulation de 2 l/s
- Pour les projets d'emprise au sol supérieure à 300 m² :
 - Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans
 - Débit de régulation maximal de 2,5 l/s par hectare (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

zone N

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- La création préférentielle d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

Titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

titre 6

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

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

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans **l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

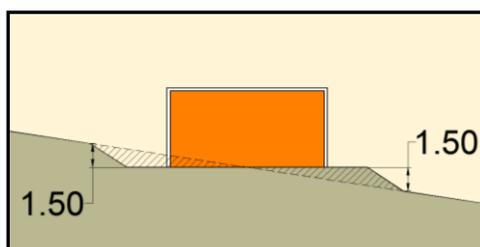
Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un **type régional affirmé étranger à la région** sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Abords des constructions

Mouvements de sol

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m**. Cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux rampes d'accès des garages.

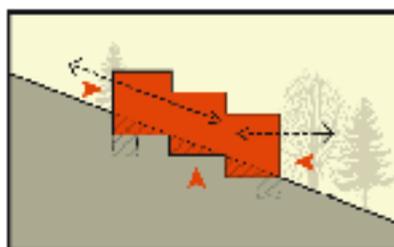
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement d'une hauteur limitée à 2,00m sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

La pente des talus ne devra pas excéder **40%** et ceux-ci devront être plantés.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

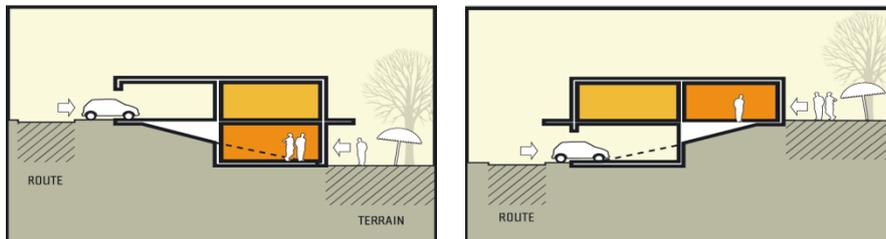
Dans les secteurs d'aléa moyen de glissement de terrain B1 (repérés par une trame bleu foncé sur le document graphique - plan des risques et contraintes) :

- les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu.

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

Les murs de soutènement et les enrochements végétalisés sont autorisés. Leur hauteur ne dépassera pas **2,00 m**. De façon générale les soutènements devront être réalisés sous forme de terrasses successives en essayant de limiter l'impact visuel par une végétalisation.

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



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

Clôtures

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

Il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

La reconstruction à l'identique des clôtures est autorisée, notamment pour les murs anciens.

Pour les zones d'habitat, les zones artisanales et les habitations existantes en zones agricoles et naturelles :

Le long des voiries, chemins, espaces verts publics ou privés, la hauteur maximum est fixée à 1,80 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine avec couverture béton ou tuiles,
- soit d'un muret surmonté d'un dispositif (grillage, barrière ou panneaux), pouvant également être doublé d'une haie vive.

Toutes les clôtures le long d'une voirie doivent reposer sur un rang de moellon ou sur une bordure.

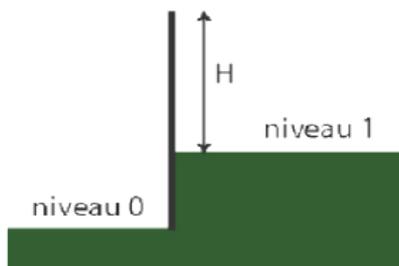
Sur limites séparatives, la hauteur maximum est fixée à 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine avec couverture béton ou tuiles ou en gabions,
- soit d'un muret (maçonnerie pleine ou gabions) surmonté d'un dispositif (grillage, barrière, panneaux), pouvant également être doublé d'une haie vive.
- soit d'un dispositif (grillage, barrière, panneaux), éventuellement doublé d'une haie vive.

Des clôtures* d'aspect et de hauteur différents peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement* (gardiennage, danger, locaux industriels ou sportifs...), pour répondre à des besoins de protection phonique ou pour des raisons de meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il s'agit de clôtures* intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier, notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins ou avec la voie publique nécessite la construction d'un mur de soutènement, la hauteur de celui-ci ne compte pas dans la hauteur de la clôture.

H = hauteur de la clôture.



Toutes les maçonneries doivent être recouvertes d'un enduit dont la couleur doit être choisie dans le nuancier disponible en mairie.

Dans tous les cas, leur conception ne doit pas constituer une gêne pour la circulation.

Les panneaux de type "bardage de chantier" sont interdits.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Pour les zones Ui (industrielles et commerciales) :

Le long des voiries et sur limites séparatives, la hauteur maximum est fixée à 3 m. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages : couleurs, matériaux, haies. Les grillages peuvent être dans tous les cas doublés de haies vives. Les maçonneries doivent être recouvertes d'un enduit. L'utilisation de gabions comme clôture est autorisée. Le long des voies principales, les stockages ou dépôts des entreprises doivent avoir un aspect visuel de qualité ou être dissimulés par une haie végétale.

Pour les zones agricoles (à l'exception des constructions à usage d'habitation) :

Les murs pleins sont interdits. Seules les clôtures spécifiques à l'activité agricole (clôture pour animaux type grillage, fils électrifiés, fils de fer barbelé, etc...) sont autorisés.

Le long des voiries, la hauteur maximum est fixée à 1,80m. Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière).

Toutes les clôtures le long d'une voirie doivent reposer sur un rang de moellon ou sur une bordure.

Sur limites séparatives, la hauteur maximum est fixée à 2 m. Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière).

Dans les secteurs Aco et Nco, la structure des clôtures doit permettre la libre circulation de la faune sauvage.

Les clôtures liées au fonctionnement de l'autoroute ne sont pas réglementées.

Aspect des constructions

Les constructions à usage d'annexe* dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² ne sont pas concernées par les dispositions de ce chapitre.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc.), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Toitures

Toutes constructions

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les débords de toit sont obligatoires, sauf en limite de parcelle, avec une profondeur minimum de 0,30 m.

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 50%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes.

Les constructions de type vérandas, abris de jardin démontables (bois, métal, résine, PVC, ...), pergolas pourront avoir une pente moindre et un autre type de couverture.

Constructions à usage d'activité économique compris l'exploitation agricole

- Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Façades

Toutes constructions

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier déposé en mairie.

Les garde-corps et barreaudages des balcons devront être validés en mairie.

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

Aux abords de l'autoroute, toute construction présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants...), facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

Constructions à usage d'activité économique hors exploitation agricole

Les façades des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou d'industrie pourront avoir des couleurs différentes, liées à leur activité ou à leur enseigne. L'intégration de la construction dans l'environnement bâti devra néanmoins être prise en compte.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions anciennes situées dans le secteur UBp, éligibles au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions suivantes :

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant dans la mesure du possible, sinon les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Les adjonctions, sur le long pan ou sur le pignon du bâtiment, devront être en harmonie avec le bâtiment existant tant au niveau des toitures que des façades.

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

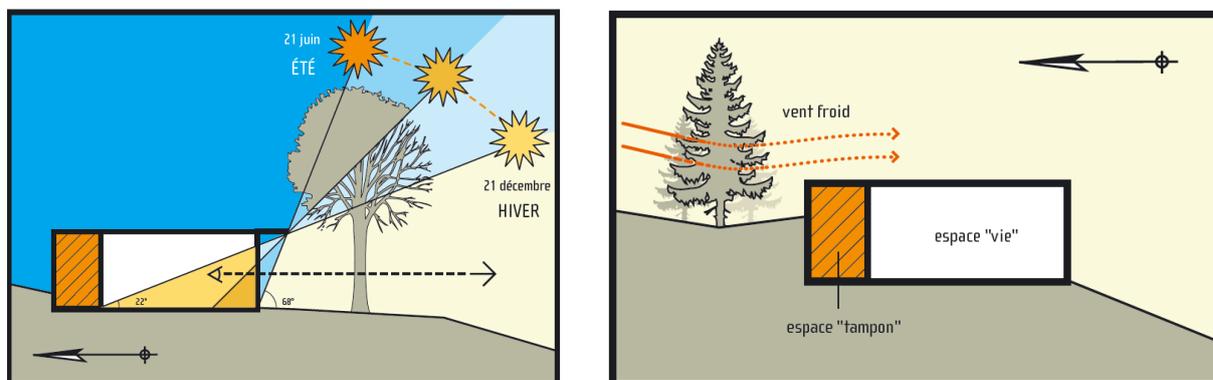
Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants.

Energies renouvelables

Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, **la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.**

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

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



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

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier : Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

Antennes relais

Les antennes relais devront être « habillées » afin de garantir leur insertion dans le paysage environnant.

Titre 7 : Définitions

titre 7

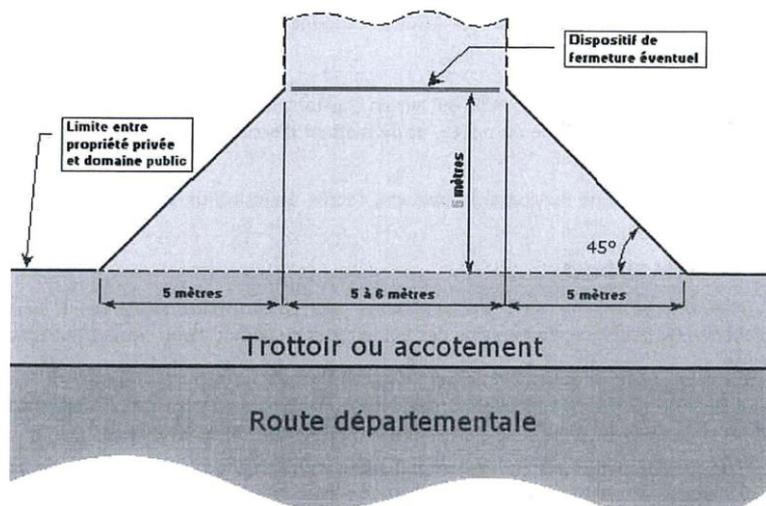
Accès

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

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

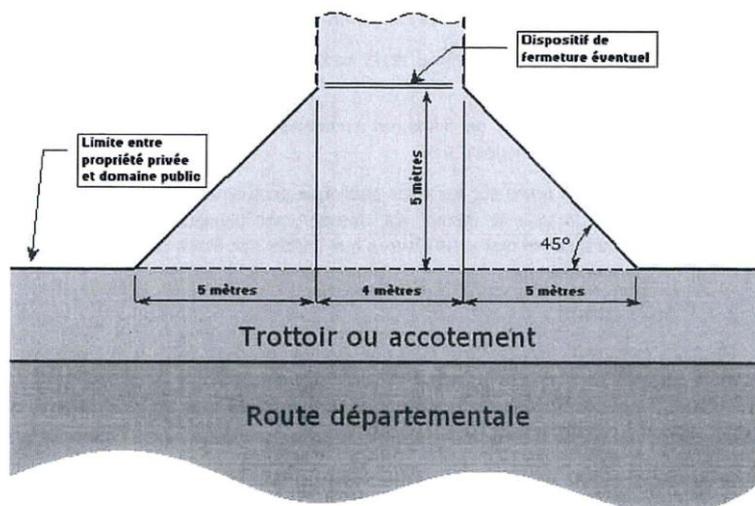
Recommandation pour les accès collectif le long des routes départementales hors agglomération

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



Recommandation pour les accès individuel le long des routes départementales hors agglomération

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



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

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance.

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

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

Aménagement

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

Annexe

Volume de petite taille, détaché physiquement du corps principal d'un bâtiment d'un mètre minimum, limitée à 50 m² d'emprise au sol* et à 3,5 mètres de hauteur*, et constituant, sur la même assiette foncière, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Les piscines* ne sont pas considérées comme des annexes.

Attique

L'attique constitue le niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages inférieurs et dont toutes les façades sont en recul de 2,50 mètres minimum par rapport au nu général de la façade.

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

titre 7

Caravane

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

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

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

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

Clôture

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

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

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

Dépôts de véhicules

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

Exemples :

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

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

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

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

Equipements d'intérêt collectif et de services publics

Ils recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur,

- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les résidences sociales,
- les établissements accueillant les personnes âgées (résidences, E.H.P.A.D., maisons de retraite, M.A.R.P.A., ...),
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les équipements socioculturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les cimetières,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installation techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...),
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité),
- les "points relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises,
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieurs de l'Etat.

Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

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

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines, les sous-sols et partie de construction ayant une hauteur maximale de 0,60m à compter du terrain naturel (exemple : terrasse surélevée).

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel, à l'exception du secteur UAa1 où elle est mesurée par rapport à la RD306 en limite de parcelle. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

titre 7

Impasse

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

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Parcs d'attractions

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

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol et ne sont pas considérées comme des annexes.

Réfection

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

Stationnement de caravanes

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

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

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

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

Surface de plancher

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

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

uniquement par une partie commune

- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

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

Voirie

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

Volume

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