

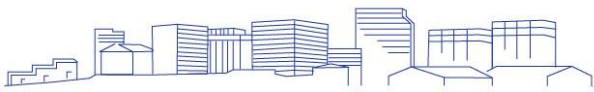
Saint Forgeux





Sommaire

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique	5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles	5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :	5
Article 7 – Droit de préemption urbain :	9
Article 8 – Risques technologiques et nuisances :	9
Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme.....	10
Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes.....	16
Article 11 - Définitions	17
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits	23
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	25
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	30
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	35
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	39
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....	45
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	50
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	55
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	55
TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)	61



TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Forgeux
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

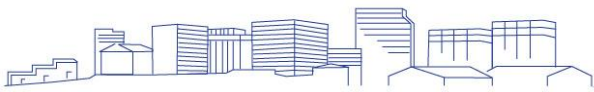
Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.



Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, 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.

Zones à urbaniser

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

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

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

Zones agricoles

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

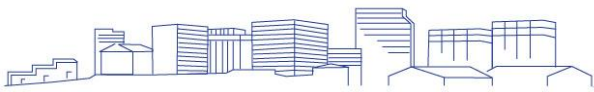
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles et forestières

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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



Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones inondables
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) 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 (Article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par les inondations et les risques géologiques.

Le risque d'inondation :

Un plan de prévention des risques d'inondation a été mis en place. Celui-ci met en place trois types de zones (rouge, bleue, verte). La commune de Saint Forgeux est concernée par la zone rouge et la zone verte.

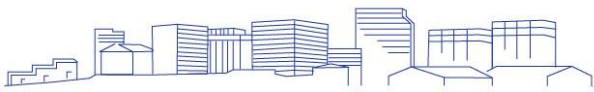
La zone rouge

Il s'agit d'une zone qui est soumise à des risques forts ou qui est, compte tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion des crues, vouée à être préservée de l'urbanisation.

De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et afin de main tenir les capacités d'expansion des crues.

SONT INTERDITS :

- toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'activité artisanale, d'activité industrielle et de service, d'activité agricole ou forestière ou d'entrepôt, à l'exception des constructions liées directement aux infrastructures de transport.
- les changements d'usage et de destination des locaux situés sous la cote réglementaire de référence(*), qui maintiennent ou augmentent la vulnérabilité(*) des personnes ou des biens.
- Sont par exemple interdits :
 - garage/local de stockage → habitation/commerce (augmentation de la vulnérabilité) commerces → bureaux (maintien de la vulnérabilité),
- les changements d'usage et de destination des locaux situés au-dessus de la cote réglementaire de référence(*), conduisant à la création de logements supplémentaires ou à l'augmentation significative de la population exposée, ou lorsqu'ils conduisent à l'implantation nouvelle de constructions nécessaires à la gestion d'une crise ou qui intéressent les personnes les plus vulnérables.
- les changements d'usage et de destination des locaux lorsqu'ils sont situés dans une bande de 10m de par et d'autre des berges des cours d'eau, lorsqu'ils maintiennent ou augmentent la vulnérabilité des personnes ou des biens.



- les travaux usuels d'entretien (*) et de gestion courante des biens et activités, s'ils augmentent la vulnérabilité des personnes ou des biens, sous la cote réglementaire de référence(*),
- la création et l'extension de sous-sol,
- toutes extensions, exceptées les bâtiments agricoles ouverts,
- toute surélévation autre que celle d'un rez-de-chaussée par l'ajout d'un seul étage supplémentaire,
- la reconstruction (*) d'un bâtiment, lorsqu'elle fait suite à un sinistre causé directement ou indirectement par une crue,
- les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
- les reconstructions nécessaires à la gestion d'une crise : les reconstructions intéressant la défense, la sécurité civile et le maintien de l'ordre public (casernes de pompiers, gendarmerie...),
- les reconstructions qui intéressent les personnes les plus vulnérables, à savoir : les équipements hospitaliers, les résidences de personnes âgées médicalisées, les établissements spécialisés pour personnes handicapées, les établissements pré-scolaires (garderies, haltes-garderies, crèches...), les établissements scolaires élémentaires et les établissements scolaires du 1er degré,
- les bâtiments agricoles fermés,
- la création et l'extension de parkings(*),
- la création et l'extension de campings, ainsi que l'aménagement d'aire d'accueil permanent ou temporaire de caravanes, mobil-homes, camping-car,...
- les plates-formes de stockage,
- les travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges,
- les remblais et talus autres que ceux liés aux infrastructures de transport, des équipements publics et à la mise hors d'eau des bâtiments,
- les déblais, qui ne constituent pas une mesure compensatoire ou n'améliorent pas l'expansion des crues.
- les déblais, remblais et talus sauf ceux nécessaires à l'amélioration des écoulements de cours d'eau, et ayant fait l'objet d'une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

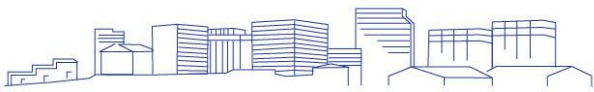
La zone verte

Il s'agit d'une zone urbanisée qui est soumise à un aléa d'inondation très faible.

L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions.

EST INTERDIT :

- la création et l'extension de surface de plancher sous la cote réglementaire de référence(*), à l'exception des parkings souterrains, caves ou locaux techniques. Dans ces derniers cas, des dispositifs seront mis en place afin de se prémunir des risques d'inondations éventuelles par remontées des réseaux ou écoulements superficiels.
- les changements de destination des locaux sous la cote réglementaire de référence(*) qui augmentent la vulnérabilité.



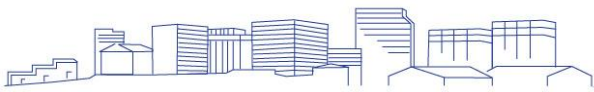
La zone bleue

*Il s'agit d'une zone qui est soumise à un risque faible d'inondation et qui est déjà urbanisée.
L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions.*

SONT INTERDITS :

- l'implantation nouvelle d'établissements nécessaires à la gestion d'une crise, par construction nouvelle, extension ou changement de destination : les constructions intéressant la défense, la sécurité civile et le maintien de l'ordre public (casernes de pompiers, gendarmerie...),
- L'implantation nouvelle d'établissements qui intéressent les personnes les plus vulnérables, par construction nouvelle, extension ou changement de destination, à savoir : les équipements hospitaliers, les résidences de personnes âgées médicalisées, les établissements spécialisés pour personnes handicapées, les établissements pré-scolaires (garderies, haltes-garderies, crèches...), les établissements scolaires élémentaires et les établissements scolaires du 1er degré,
- l'implantation nouvelle d'établissements recevant du public de catégories 1 ; 2 ou 3,
- l'extension de plus de 40% de la surface de vente à la date d'approbation du PPRNi, pour les établissements recevant du public de catégorie 1,
- l'extension ou l'aménagement d'établissements recevant du public de catégories 1 ; 2 ou 3 qui entraîne le passage à une catégorie supérieure,
- toute extension ou aménagement d'établissements recevant du public entraînant le passage à la 3^e, 2^e ou 1^{ère} catégorie,
- les changements de destination des locaux situés sous la cote réglementaire de référence(*), qui maintiennent ou augmentent la vulnérabilité(*) des personnes ou des biens,
- Sont par exemple interdits :
 - garage/local de stockage → habitation/commerce (augmentation de la vulnérabilité) commerces → bureaux (maintien de la vulnérabilité),
 - les changements d'usage et de destination des locaux lorsqu'ils sont situés dans une bande de 10m de par et d'autre des berges des cours d'eau, lorsqu'ils maintiennent ou augmentent la vulnérabilité des personnes ou des biens.
 - les travaux usuels d'entretien (*) et de gestion courante des biens et activités, s'ils augmentent la vulnérabilité des personnes ou des biens, sous la cote réglementaire de référence(*),
 - la création et l'extension de sous-sol, sous la cote réglementaire de référence(*),
 - Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
 - la création et l'extension de parkings souterrains,
 - La création et l'extension de campings, ainsi que l'aménagement d'aire d'accueil permanent ou temporaire de caravanes, mobil-homes, camping-car,...
 - Les plates-formes de stockage,
 - les travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges,
 - les remblais et talus autres que ceux liés aux infrastructures de transport, des équipements publics et à la mise hors d'eau des bâtiments,

Se référer au règlement du PPRI annexé au PLU. Celui-ci est une servitude qui s'impose au règlement du PLU.



Le risque géologique :

La commune a réalisé une étude sur les risques géologiques. Il convient de se référer au règlement annexé au PLU. : Annexe 7.5 « risques géologiques »

	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
ZONES NON BATIES	INCONSTRUCTIBLE	INCONSTRUCTIBLE	INCONSTRUCTIBLE* CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations
ZONES BATIES	MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT	<p>1) INCONSTRUCTIBLE</p> <p>2) A priori INCONSTRUCTIBLE à moins que les conclusions d'une étude spécifique à mener soient favorables, et dans ce cas : -> Constructible avec prescriptions de protection d'ensemble de la zone et d'adaptation du projet, sous réserve des conclusions favorables de l'étude et que ces travaux soient effectués, dans la limite de leur faisabilité technique.</p> <p>3) CONSTRUCTIBLE SELON LE TYPE D'ALEA DANS CERTAINS CAS TRES PARTICULIERS Et selon les cas : avec prescriptions sur l'ensemble de la zone ou constructible uniquement sur les parcelles déjà bâties, avec prescriptions spéciales et recommandations</p>	CONSTRUCTIBLE avec prescriptions spéciales et recommandations

Article 7 – Droit de préemption urbain :

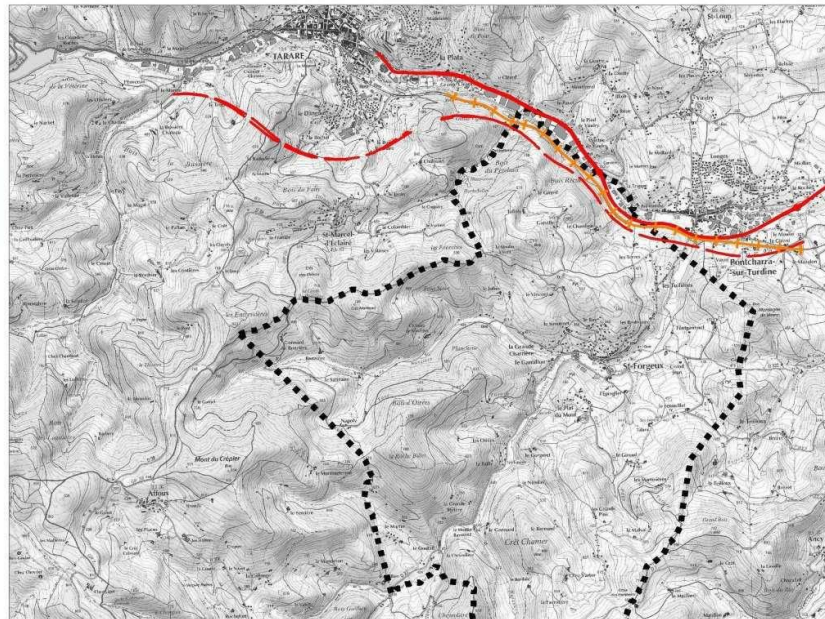
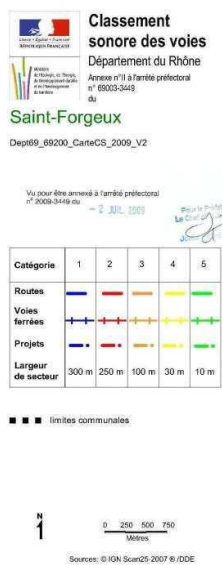
Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 8 – Risques technologiques et nuisances :

Classement sonore des infrastructures terrestres

L'arrêté préfectoral n° 2009-3449 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe les voies suivantes affectées par le bruit.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 à R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 à R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.



Commune où est situé le tronçon impactant la commune	Nom du tronçon	Statut de la voie	N° de la voie	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur (m) *	Niveau sonore au point de référence (en dB(A)) **
Routes									
TARARE	AVENUE EDOUARD HERRIOT	RN	7	Rue Boucher de Perthes	En limite avec Saint-Loup (Limite S aint-Forgeux)	Tissu ouvert	2	250	D 79
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	RN7	RN	7	Limite Saint-Forgeux	Carrefour RD338	Tissu ouvert	2	250	D 79
SAINT-LOUP	RN7	RN	7	En limite avec Tarare	En limite avec Pontcharra-sur-Turdine	Tissu ouvert	2	250	D 79
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	RN7	RN	7	En limite avec Saint-Loup	Limite Saint-Forgeux (rond-point bl d de la Turdine)	Tissu ouvert	2	250	D 79
SAINT-FORGEUX	RN7 - 1	RN	7	En limite avec Saint-Loup	En limite avec Saint-Loup	Tissu ouvert	2	250	D 79
SAINT-FORGEUX	RN7 - 2	RN	7	Limite Pontcharra-sur-Turdine (rond-poi nt boulevard de la Turdine)	Limite Pontcharra-sur-Turdine	Tissu ouvert	2	250	D 79
Voies ferrées									
SAINT-FORGEUX	LIGNE DU COTEAU À SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR	VF	783 000	Limite Saint-Marcel-Eclaire	Limite Pontcharra-sur-Turdine	Tissu ouvert	3	100	D 73
SAINT-MARCEL-L'ECLAIRE	LIGNE DU COTEAU À SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR	VF	783 000	Limite Tarare	Limite Saint-Forgeux	Tissu ouvert	3	100	D 73
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	LIGNE DU COTEAU À SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR	VF	783 000	Limite Saint-Forgeux	Limite Saint-Romain-de-Popey	Tissu ouvert	3	100	D 73
Projets									
SAINT-FORGEUX	AUTOROUTE A89	AU	89	Limite Saint-Marcel-Eclaire	Limite Pontcharra-sur-Turdine	Tissu ouvert	2	250	D 79
SAINT-MARCEL-L'ECLAIRE	AUTOROUTE A89	AU	89	Limite Joux	Limite Saint-Forgeux	Tissu ouvert	2	250	D 79
PONTCHARRA-SUR-TURDINE	AUTOROUTE A89	AU	89	Limite Saint-Marcel-Eclaire	Limite Saint-Romain-de-Popey	Tissu ouvert	2	250	D 79

* La largeur des sections affectées par le bruit

Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Saint Forgeux, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de bâtiments de qualité patrimoniale.

Pour les haies :

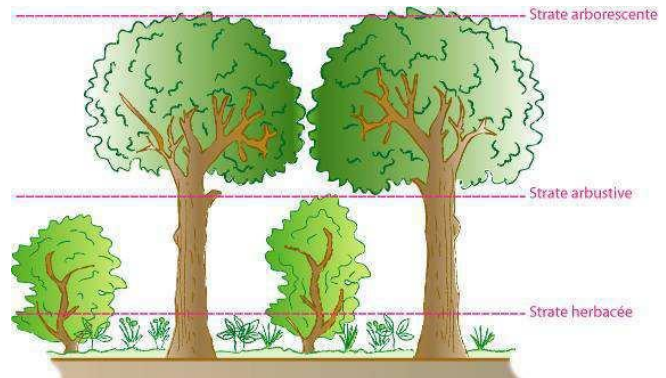
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (L123.1.5 III 2° et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

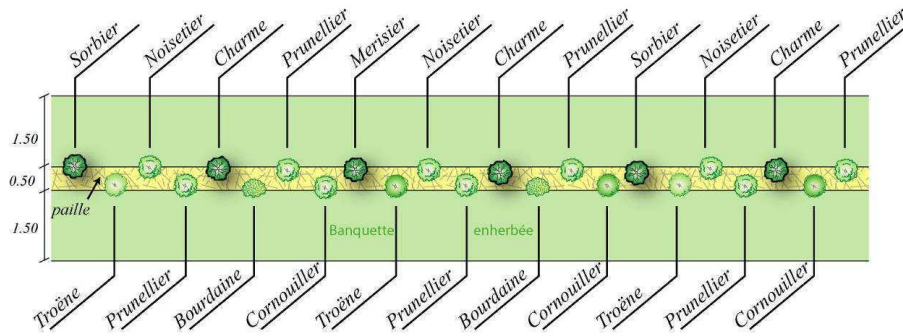
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5 III 2°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) -

Pour les zones humides :

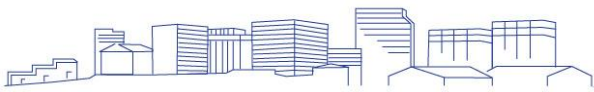
Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires



Pour les éléments bâtis de patrimoine

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

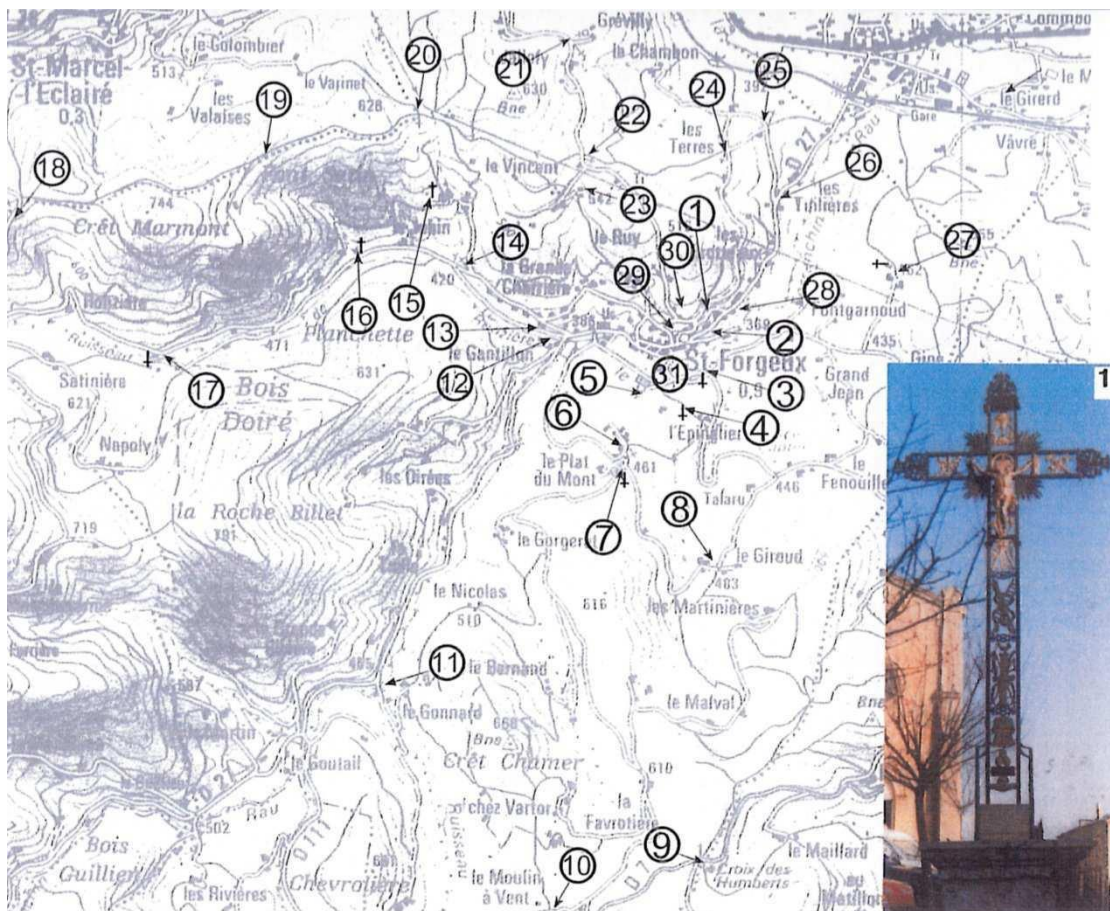
Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123.1.5 III 2° et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

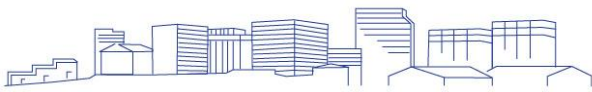
En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (généralistes, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.

Les croix :





N°1 Croix de la Place de l'Eglise
Située au cœur de la cité avec Christ rayonnant et sujets en fonte dorée, ce bel ouvrage fait honneur à la commune.



N°2 Croix du Pavé
Cette croix en pierre jaune taillée solidement en bordure du village, est protégée par un talus et interpelle les passants. Elle porte la date de 1828.

N°3 Croix du Tram
Sur un socle aux discrètes volutes sculptées dans la pierre, cette très belle croix comporte sur une face le Christ en croix traditionnel et sur l'autre une Vierge à l'Enfant. Cette croix, au fût d'une hauteur exceptionnelle domine superbement la vallée.



N°4 Croix de l'Epinglier
Cette croix monolithe en pierre jaune clair, en bordure de chemin, présente un Christ sculpté à l'extrémité de son fût avec anneau et d'un seul tenant.



N°5 Croix du Cimetière
Cette croix, avec un cercle au centre du croisillon, a été restaurée dans sa partie supérieure. Elle repose sur un nouveau piédestal. A l'instar des émouvantes lanternes des morts d'Auvergne ou du Limousin, elle demeure le témoin de ceux qui l'ont contemplée ou saluée de leur vivant.



N°6 Croix du Plat du Mont
Cette croix, en bordure de chemin, est harmonieusement décorée de personnages en fonte et de motifs ou encadrement en fer forgé.



N°7 Croix Saint Roch
Située également au Plat du Mont, elle constitue un bel ensemble de pierres assemblées en une grotte où se trouve Saint Roch, le grand pèlerin charitable soulageant les pestiférés au début du XIVème siècle et invoqué lors des maladies contagieuses. Au sommet de la grotte se dresse la croix, bel ouvrage de fer forgé.



N°8 Croix du Giroud
Cette croix érigée en 1868 à 493 mètres d'altitude, présente une très belle facture en pierre blanche et repose sur un socle à colonnes. Elle porte l'inscription : "Bénite par Denis Fayot curé 1868".



N°9 Croix des Humberts
Toute proche des limites séparant Ancy de Saint-Forgeux, cette croix est sur le territoire de cette dernière commune. Sur un robuste socle de pierre jaune en forme d'autel, son fût comporte à sa base une niche pour statue et à sa partie supérieure un croisillon récemment restauré.



N°10 Croix de la Haute Favrotière
Cette croix se situe en ce lieu-dit qui est sur une éminence dominant la région. Son fût galbé repose sur un dé en niche lui-même posé sur un socle carré de pierres jaunes.



N°11 Croix du Goutail
Cette croix est située au bord de la route qui conduit à Albigny et Montrottier. Son fût jaune fait honneur aux compagnons de la pierre. Il est surmonté d'une croix en fer forgé.



N°12 Croix métallique du Gantillon
Cette croix, proche du village, est d'une grande finesse. Ses motifs légers, très aérés, sont artistiquement rendus en fonte et fer forgé.



N°13 Croix en pierre du Gantillon
Cette autre croix en pierre jaune est placée sur un mur au carrefour de routes. Son fût arrondi comporte un Christ traditionnel.



N°14 Croix de la Charrière
Cette croix en fer forgé est très émouvante dans sa simplicité.



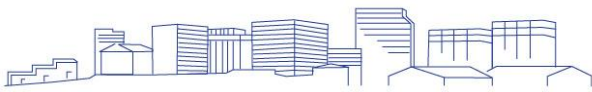
N°15 Croix du Jubin
Cette croix en fonte et fer forgé repose sur un dé avec niche, au-dessus d'un vieux socle moussu de pierres jaunes. Sur la face antérieure du socle on lit l'inscription : "Erigée par J. A. Dutel. Bénite par Mr Charpin curé. 1866".

N°16 Croix et Vierge de Ronzière
Sur un robuste socle constitué d'un assemblage de pierres, une niche abritant une Vierge, est surmontée d'une fine croix en fer forgé.

N°17 Croix de la ferme de Ronzière
Cette croix présente un assemblage harmonieux constitué d'un personnage et d'emblèmes en fonte et fer forgé.

N°18 Croix du Bois des Chênes (appelée "Croix de Ronzière" sur la carte)
(non photographiée)
A la limite des communes de Saint-Marcel et de Saint-Forgeux, cette croix a été détruite depuis plusieurs années à la suite d'un accident. Ne subsiste aujourd'hui que la table de la croix, munie de son évidement pour y dresser le fût. Cette croix sera restaurée au cours de l'année 2000.





N°19 Croix de la Font-Satin

Située dans les bois, elle comporte en son milieu la statue de la Vierge avec un bel encadrement en fer forgé finement ouvragé. On peut lire sur le socle les inscriptions suivantes : "AFFOUX / La FONT-SATIN / Jeanne Marie VIVIER MERLE". Antérieurement, cette croix portait une plaque qui rappelait qu'en ces lieux une personne avait été tuée par la foudre. Cette plaque n'a pas été maintenue lors de la restauration de la croix.

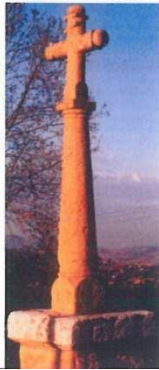
N° 21 Croix de la Chapelle de Gréville

Cette croix aux lignes sobres présente à sa base une belle statue de la Vierge, intégrée dans l'ensemble métallique. Elle s'élève à proximité de la célèbre chapelle au chœur millénaire.



N° 22 Croix du transformateur de Gréville

Ainsi appelée parce qu'implantée à proximité du transformateur de Gréville, cette croix majestueuse, toute en pierre, très ouvragée dans sa masse, symbolise en ces lieux l'enracinement de la foi chrétienne.



N°20 Croix du Moulin à Vent

Cette croix rayonnante, située près d'un sommet et à proximité du Mont des Fourches, allie également la fonte et le fer forgé.



N° 23 Croix du Vincent
Sur socle comportant une croix en pierre incrustée, est posée une niche incluant une statuette. Le tout se termine par la croix principale en fer forgé.

N° 24 Croix des Hautes Terres

Cette croix cylindrique en fonte et fer forgé accueille les randonneurs dans le calme de ces lieux.



N° 25 Croix des Terres

Cette croix en fonte et fer forgé, avec Christ traditionnel, rayonne sur les champs avoisinants.

N° 26 Croix des Thuillères

Cette croix comporte à la base un socle en pierre



N° 27 Croix de Fontgarnoud

Cette croix cylindrique est ornée de multiples produits de la terre (grappes de raisin, blé ...) ainsi que de motifs chrétiens traditionnels.



N° 28 Croix des Rameaux

Cette croix, appelée également "Croix hosannière" parce que l'on y venait en procession pour le dimanche des Rameaux, constitue un bel ouvrage en fonte et fer forgé. Elle porte l'inscription "Arquillère curé 1808".

N° 30 Croix du Ruy

Cette croix, en fer forgé à lignes sobres, avec Christ traditionnel, très belle dans sa simplicité, est un exemple classique de croix de chemin. Elle porte l'inscription "1886. Bénite par le curé Jourjon. Vermare".

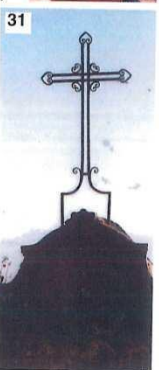


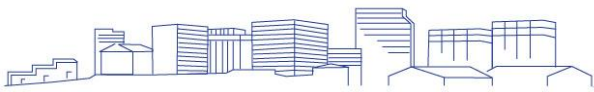
N° 29 Croix de la Mercière

Cette croix en pierre sculptée avec anneaux, a résisté aux méfaits des ans, mais mériterait cependant une bonne restauration. Elle porte l'inscription "Perrot 1852".

N° 31 Croix du Château

Cette croix, placée sur un mur avec socle en pierre, se caractérise par sa fine silhouette en fer forgé. Elle domine le paysage.





Les autres éléments remarquables



N°32



N°33



N°34



N°35



N°36



N°37

N°38

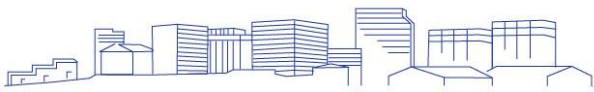
N°39



N°40



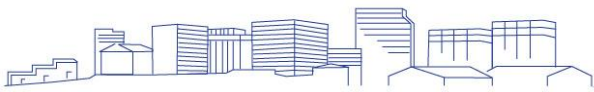
N°41



Article 10 – Notion de remplacement d’arbres par des essences équivalentes

La notion d’essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent remplacer que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin, Muriers, Gingko Biloba...



Article 11 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

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

Aires de jeux et de sports :

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

Aménagement :

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

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc...

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

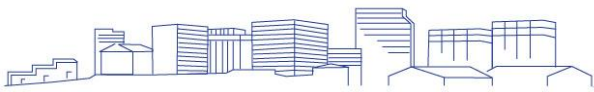
Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).



Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. 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.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

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

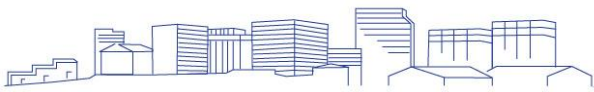
- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.



Constructions à usage d'activité économique

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

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

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

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

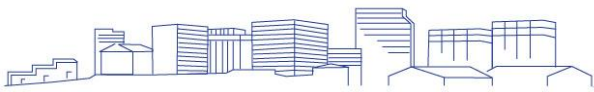
Emplacement Réserve :

Article L 123.1.8 du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,



Emprise au sol

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol d'une construction.

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Ensemble d'habitations

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements.

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

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

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

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

Extension

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

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimale d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation multipliée par le nombre d'associés.

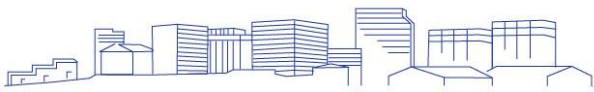
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le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

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.



Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale.

Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

Lotissement art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

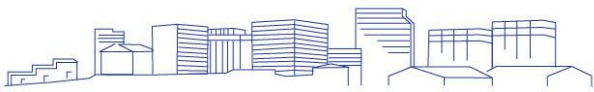
Servitude au titre de l'article L123.2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

Article L123.1.5 II 4° du code de l'urbanisme

Le PLU peut 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



Stationnement de caravanes :

R 421.19 c : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Surface minimum d'installation

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

ZAC

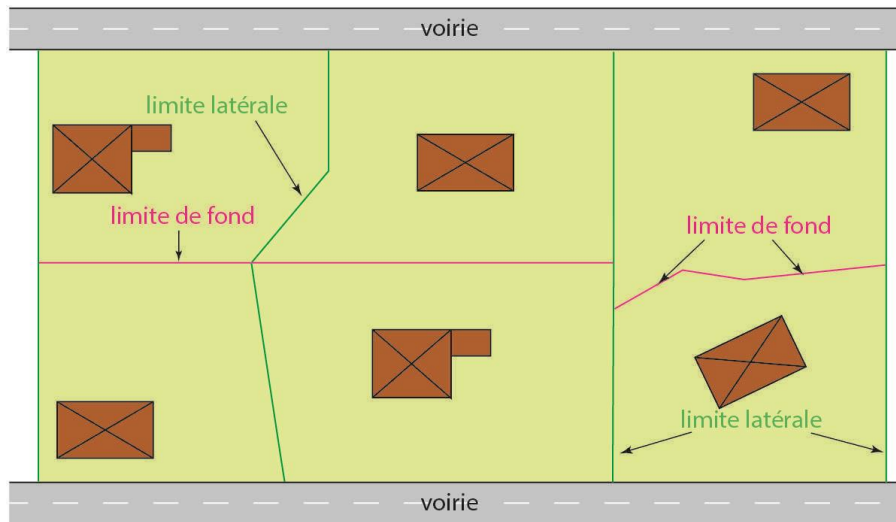
Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

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

Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :

Le retrait est mesuré en tout point de la construction



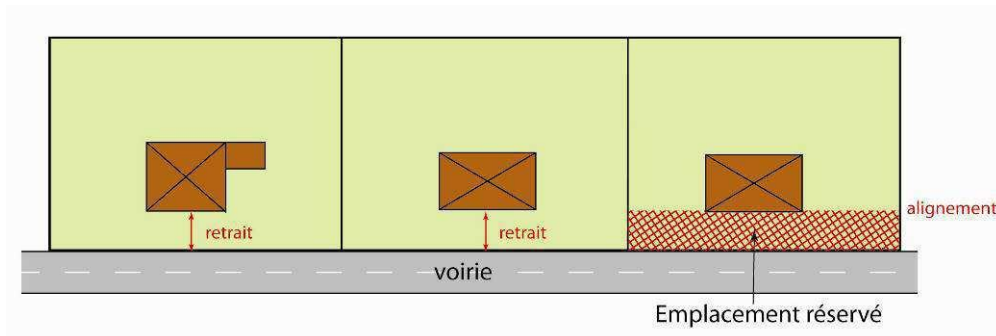
DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

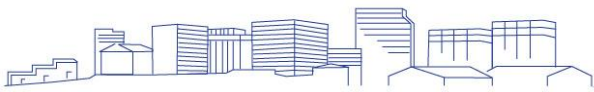
Le retrait est mesuré en tout point de la construction

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



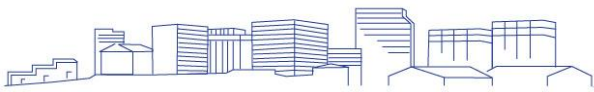


TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel**
- **Le secteur Ub : correspond au secteur à dominante pavillonnaire**
- **Le secteur Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés**
- **Le secteur Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques**



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

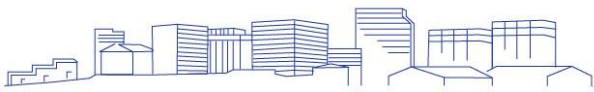
- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole et forestier
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - de commerces sauf celles autorisées à l'article Ua2
 - d'activité industrielle
 - d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède 150 m².
- Les commerces dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public



Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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, comme aux véhicules de service.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut-être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Aucun versement des eaux de piscine est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtres de piscine.

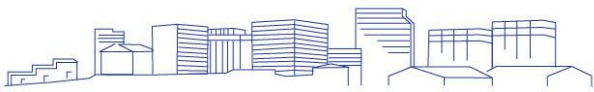
Eaux usées non domestiques : l'évacuation d'eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement et subordonnée une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. Cette autorisation de déversement prévu par l'article L1331-10 du code de la santé publique peut-être complétée le cas échéant par une convention de déversement pour les eaux usées non domestiques susceptible de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissement, ZAC doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe au présent plan local d'urbanisme.

La gestion des eaux pluviales devra se faire préférentiellement à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée par les aménageurs. Une étude à la parcelle est fortement conseillée. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou est insuffisante le rejet d'eau pluviale après rétention s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet du débit de fuite ne peut-être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales pourront être, sous réserve de l'obtention de l'autorisation du service public d'assainissement, orientées vers un réseau séparatif d'eaux pluviales. Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrit. Si un rejet du débit de fuite au réseau



d'assainissement unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas uniquement une autorisation exceptionnelle pour être délivré par le service public d'assainissement

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait minimal de 3 mètres des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.

Dispositions particulières - Des implantations différentes sont autorisées dans le cas suivant :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit en retrait.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêts collectifs.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. Lorsque la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait minimal est de 3 m.
- Par rapport aux autres limites séparatives de fond, la construction s'implante soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 m

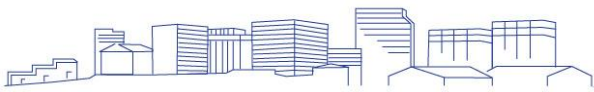
Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15m, la construction s'implante soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêts collectifs.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m à partir du bassin est imposé.

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



Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêts collectifs.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les activités de bureaux, les commerces et les activités artisanales, il est exigé 2 places par activités, sauf impossibilité technique.

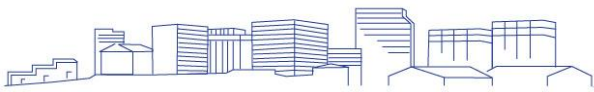
Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Pour les réhabilitations avec création de logement et sauf impossibilité technique, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra



être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés (engazonnement, couvre-sols...) et peuvent être constitués de cheminements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

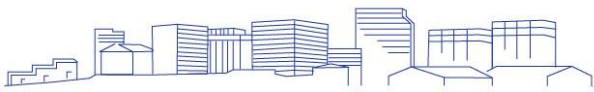
Non réglementé

Article Ua 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ua 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier
- d'entrepôts
- de commerces sauf celles autorisées à l'article Ua2
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
- d'activité industrielle
- artisanal sauf ceux autorisés à l'article Ub2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes.

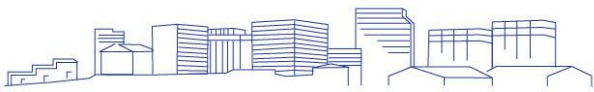
6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède 150 m².
- Les commerces dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public



Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

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, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours, de déneigement et les camions poubelles.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.

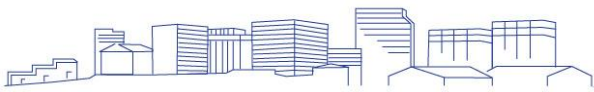
En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut-être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Aucun versement des eaux de piscine est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtre de piscine.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation d'eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement et subordonnée une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. Cette autorisation de déversement prévu par l'article L1331-10 du code de la santé publique peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement pour les eaux usées non domestiques susceptible de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissement, ZAC doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe au présent plan local d'urbanisme.



La gestion des eaux pluviales devra se faire préférentiellement à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée par les aménageurs. Une étude à la parcelle est fortement conseillée. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou est insuffisante le rejet d'eau pluviale après rétention s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet du débit de fuite ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales pourront être, sous réserve de l'obtention de l'autorisation du service public d'assainissement, orientées vers un réseau séparatif d'eaux pluviales. Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrit. Si un rejet du débit de fuite au réseau d'assainissement unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas uniquement une autorisation exceptionnelle pour être délivré par le service public d'assainissement

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

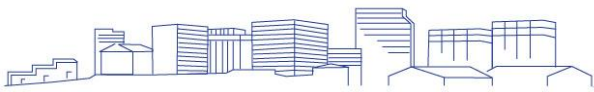
En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m. Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m à partir du bassin est imposé.



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

Non réglementé

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

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

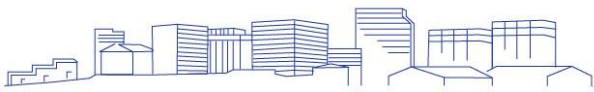
Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 2 logements ou 2 lots), il est exigé une place banalisée ou visiteur pour 2 logements.

Pour les activités de bureaux, artisanales et de commerces, il est exigé 2 places par activités, sauf impossibilité technique.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.



Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10 % de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront plantés (engazonnement, couvre-sols...) et peuvent être constitués de cheminements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

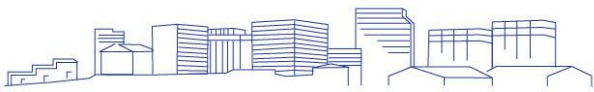
Non réglementé

Article Ub 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ub 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :

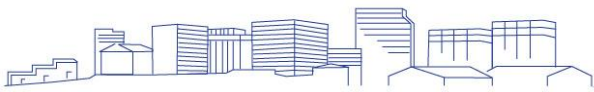
- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 4 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 3 - Les constructions à usage :
 - agricole et forestier
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
 - industriel,
 - artisanal,
 - commercial,
 - d'hôtel,
 - de bureau,
 - d'habitations,
 - d'annexes à l'habitation,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.



Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

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, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.

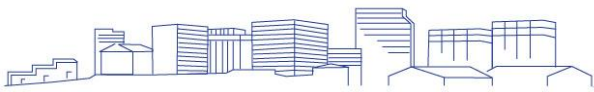
En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut-être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Aucun versement des eaux de piscine est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtre de piscine.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation d'eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement et subordonnée une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. Cette autorisation de déversement prévu par l'article L1331-10 du code de la santé publique peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement pour les eaux usées non domestiques susceptible de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissement, ZAC doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe au présent plan local d'urbanisme.



La gestion des eaux pluviales devra se faire préférentiellement à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée par les aménageurs. Une étude à la parcelle est fortement conseillée. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou est insuffisante le rejet d'eau pluviale après rétention s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet du débit de fuite ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales pourront être, sous réserve de l'obtention de l'autorisation du service public d'assainissement, orientées vers un réseau séparatif d'eaux pluviales. Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrit. Si un rejet du débit de fuite au réseau d'assainissement unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas uniquement une autorisation exceptionnelle pour être délivré par le service public d'assainissement

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

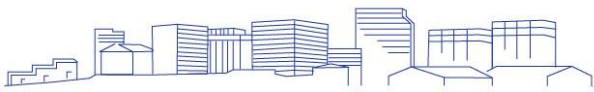
Si les constructions ne sont pas implantées sur limite, la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m.

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé



Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

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

Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 8 places.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés (engazonnement, couvre-sols...). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés et peuvent-être constitués de cheminements.

Les ouvrages de rétentions des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

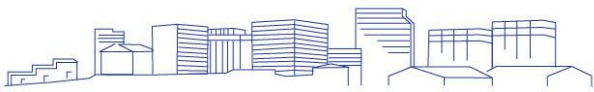
Non réglementé

Article Ue 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ue 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

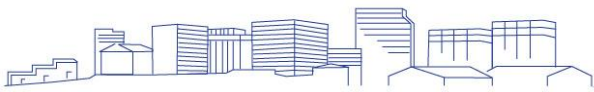
Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs Ui :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Piscines,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - de commerce sauf celles autorisées à l'article Ui2
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Dans les secteurs Uia :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Piscines,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - d'industrie
 - de commerce sauf celles autorisées à l'article Ui2
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.



Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces dans la limite de 150 m² de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.
- Les constructions de stationnement si elles sont liées aux occupations et utilisations admises dans la zone ou si le stationnement est à usage public.

NB : On rappelle que les destinations non listées comme étant interdites ou autorisées sous conditions, sont autorisées.

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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, comme aux véhicules de service.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

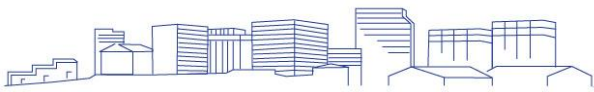
2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut-être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Aucun versement des eaux de piscine est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtre de piscine.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation d'eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement et subordonnée une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. Cette autorisation de déversement prévu par l'article L1331-10 du code de la santé publique peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement pour les eaux usées non domestiques susceptible de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.



Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissement, ZAC doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe au présent plan local d'urbanisme.

La gestion des eaux pluviales devra se faire préférentiellement à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée par les aménageurs. Une étude à la parcelle est fortement conseillée. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou est insuffisante le rejet d'eau pluviale après rétention s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet du débit de fuite ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales pourront être, sous réserve de l'obtention de l'autorisation du service public d'assainissement, orientées vers un réseau séparatif d'eaux pluviales. Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrié. Si un rejet du débit de fuite au réseau d'assainissement unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas uniquement une autorisation exceptionnelle pour être délivrée par le service public d'assainissement

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

La bande de 1 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 1m.

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

Non réglementé

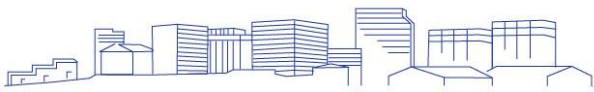
Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs Ui :

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.



Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Uia :

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal: une place pour 50 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de plancher de vente,

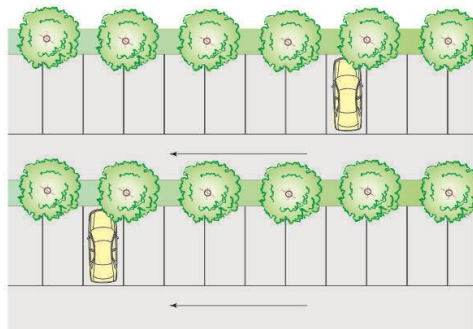
Pour les constructions à usage d'hôtel : deux places pour 3 chambres.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de la surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires

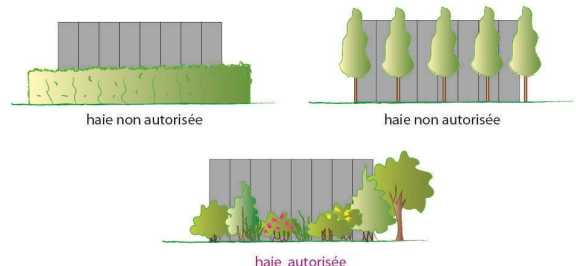
Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

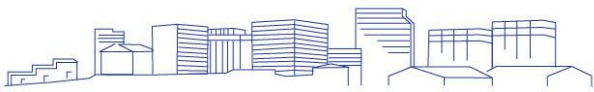
1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements.

La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager



2) Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.





- 3) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

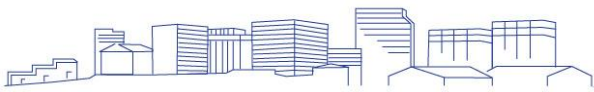
Non réglementé

Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ui 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

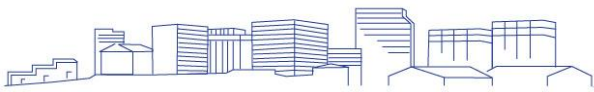


TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Article AUa-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole et forestier
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2.
 - d'activité industrielle
 - de commerces sauf celles autorisées à l'article AUa2.
 - artisanal
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUa - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa-1,

Les zones AUa2 sont urbanisables au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les commerces, dans la limite de 300m² de surface de vente

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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 des véhicules de lutte contre l'incendie.

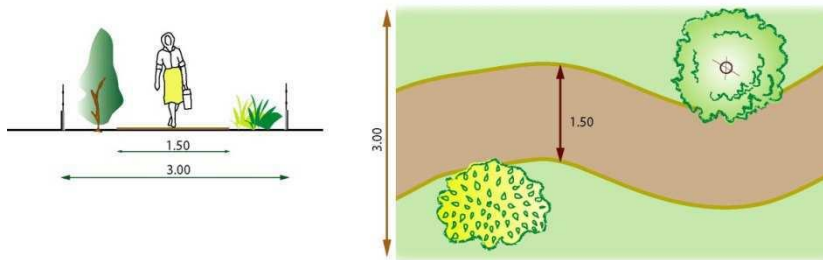
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

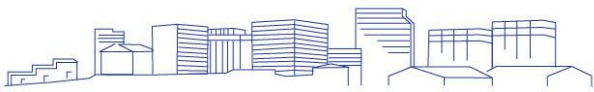
CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons





Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut-être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Aucun versement des eaux de piscine est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtre de piscine.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation d'eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement et subordonnée une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. Cette autorisation de déversement prévu par l'article L1331-10 du code de la santé publique peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement pour les eaux usées non domestiques susceptible de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissement, ZAC doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe au présent plan local d'urbanisme.

La gestion des eaux pluviales devra se faire préférentiellement à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée par les aménageurs. Une étude à la parcelle est fortement conseillée. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou est insuffisante le rejet d'eau pluviale après rétention s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet du débit de fuite ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales pourront être, sous réserve de l'obtention de l'autorisation du service public d'assainissement, orientées vers un réseau séparatif d'eaux pluviales. Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrié. Si un rejet du débit de fuite au réseau d'assainissement unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas uniquement une autorisation exceptionnelle pour être délivré par le service public d'assainissement

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

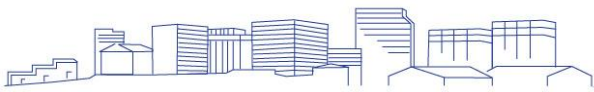
Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé



Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite, la construction s'implante avec un retrait minimal de 3m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m à partir du bassin est imposé.

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

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

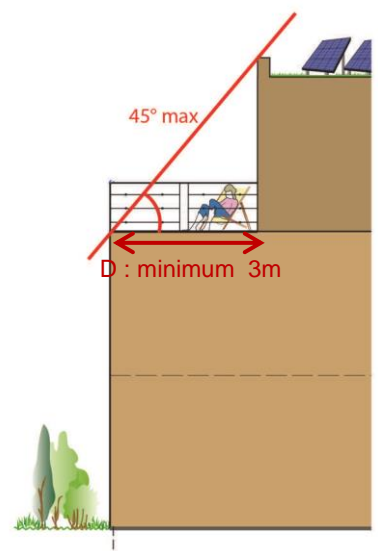
La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

En cas de toiture terrasse, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faitage à 4 m.

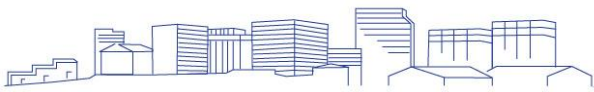
La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



Article AUa 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 2 logements ou 2 lots), il est exigé une place banalisée ou visiteur pour 2 logements.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les activités de bureau et les commerces, il est exigé 2 places par activités.

Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 10 % de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 10 % exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture. Dans ce cas 100m² de toiture ou de façade végétalisées correspondent à 50m² de surface de pleine terre végétalisée.

Article AUa 14- Coefficient d'Occupation du Sol

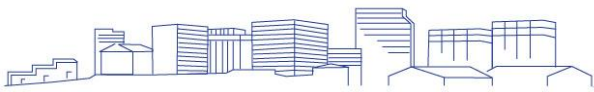
Non réglementé.

Article AUa 15- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUa 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



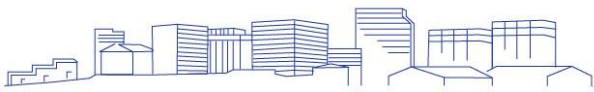
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est partiellement concernée par des risques d'inondation



Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Dans la zone A, sont admis sous conditions :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir »)

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200m² de surface de plancher par exploitation agricole.

Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 200m² de surface de plancher totale (existant + extension).

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

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

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Les changements de destination identifiés sur le document graphique.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :

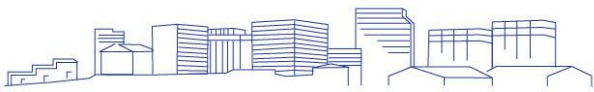
- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 200m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante
- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 concessionnaire de la



voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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, comme aux véhicules de service.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, si elle est desservie.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut-être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Aucun versement des eaux de piscine est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtre de piscine.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation d'eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement et subordonnée une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. Cette autorisation de déversement prévu par l'article L1331-10 du code de la santé publique peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement pour les eaux usées non domestiques susceptible de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissement, ZAC doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe au présent plan local d'urbanisme.

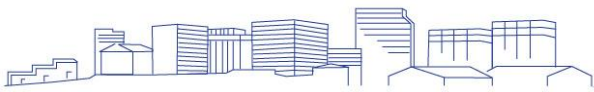
La gestion des eaux pluviales devra se faire préférentiellement à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée par les aménageurs. Une étude à la parcelle est fortement conseillée. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible où est insuffisante le rejet d'eau pluviale après rétention s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet du débit de fuite ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales pourront être, sous réserve de l'obtention de l'autorisation du service public d'assainissement, orientées vers un réseau séparatif d'eaux pluviales. Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrit. Si un rejet du débit de fuite au réseau d'assainissement unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas uniquement une autorisation exceptionnelle pour être délivré par le service public d'assainissement

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé



Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul :

- La construction à usage d'habitation doit s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1m. Cette règle concerne également les annexes à l'habitation.
- La construction à usage agricole doit s'implanter dans une bande de 0 à 50 m par rapport à l'alignement des voies actuelles, sauf impossibilité technique.

En cas d'extension d'une construction dont le retrait est différent, l'implantation avec un retrait identique à celui existant est admise.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zone A, par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

A l'intérieur de la zone A, la construction s'implante soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m.

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

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

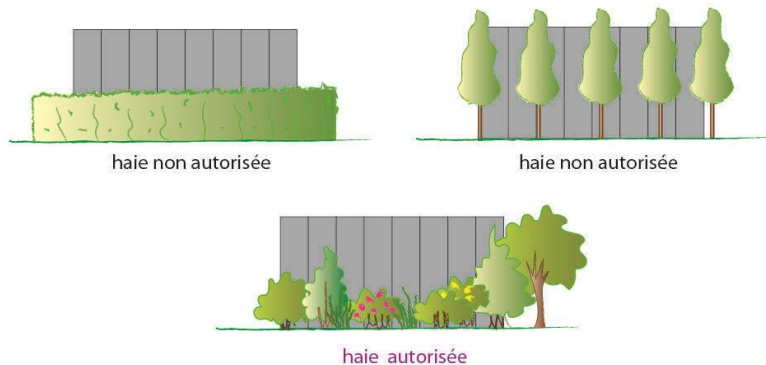
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

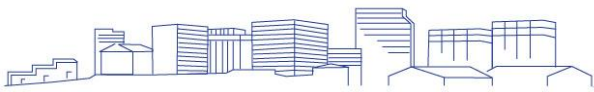
Non réglementé

Article A 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

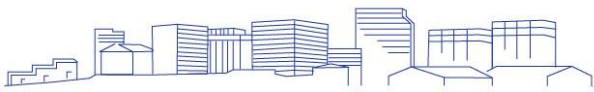
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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

Elle comporte :

- **Un secteur NL dédié aux activités de loisirs.**
- **Un secteur Ne dédié à la déchèterie.**
- **Un secteur Nc dédié aux habitations légères de loisirs.**
- **Un secteur Nf dédié aux exploitations forestières**

La zone N est partiellement concernée par le risque d'inondation



Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Rappel la zone N est soumise aux risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il est précisé que dans toutes les zones N et les différents secteurs NL, NL2, Nf, Ne, les installations, constructions et ouvrages existants peuvent être restaurés et notamment les réserves d'eau

1 Dans la zone N

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Les changements de destination identifiés sur le document graphique

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 200m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante

- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

2- Dans le secteur NL

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

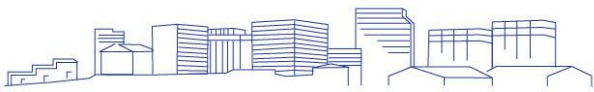
Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les aménagements, installations nécessaires à la valorisation de la zone de loisir dans la limite de 150 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

3- Dans le secteur NL2

Sont admis :



Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les aménagements, installations nécessaires à la valorisation touristique et les loisirs.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes

Les extensions dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² d'emprise au sol d'extension.

Les ombrières et abris de voiture dans la limite de 60 m² d'emprise au sol

Les constructions nouvelles nécessaires aux activités touristiques et de loisirs et les hébergements touristiques dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par construction.

4- Dans le secteur Ne

Sont admis :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la déchetterie.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

5- Dans le secteur Nf

Sont admis :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

Une seule construction, ou extension, nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières dans la limite totale de 450 m² d'emprise au sol au total de la zone Nf concernée

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

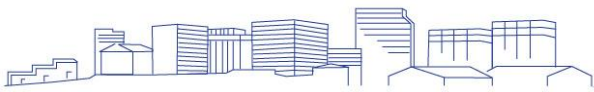
VOIRIE :

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, comme aux véhicules de service.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut-être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Aucun versement des eaux de piscine est admis dans le réseau public de collecte des eaux usées, excepté les eaux de lavage des filtre de piscine.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation d'eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement et subordonnée une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. Cette autorisation de déversement prévu par l'article L1331-10 du code de la santé publique peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement pour les eaux usées non domestiques susceptible de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissement, ZAC doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe au présent plan local d'urbanisme.

La gestion des eaux pluviales devra se faire préférentiellement à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée par les aménageurs. Une étude à la parcelle est fortement conseillée. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou est insuffisante le rejet d'eau pluviale après rétention s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet du débit de fuite ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales pourront être, sous réserve de l'obtention de l'autorisation du service public d'assainissement, orientées vers un réseau séparatif d'eaux pluviales. Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrit. Si un rejet du débit de fuite au réseau d'assainissement unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas uniquement une autorisation exceptionnelle pour être délivré par le service public d'assainissement.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être édifiées :

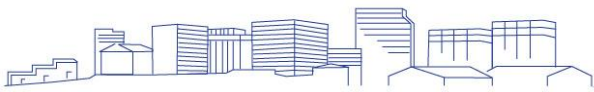
- À l'alignement des voies des voies actuelles ou futures.
- Avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures

En cas d'extension d'une construction dont le retrait est différent, l'implantation avec un retrait identique à celui existant est admise.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.



- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- la construction s'implante avec un retrait minimal de 3m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m à partir du bassin est imposé.

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m ; sauf dans le secteur Nf où celle-ci ne pourra dépasser 8 mètres.

Dans le secteur NL2, la hauteur des extensions des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante. Pour les nouvelles constructions autorisées, la hauteur est limitée à 9m au faîtage.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aéronautiques.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

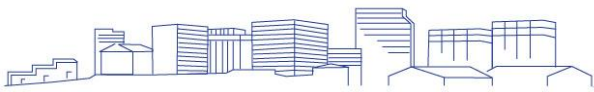
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.



Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

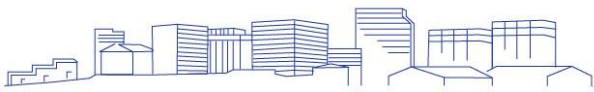
Non réglementé

Article N 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

- **Article 11.1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Article 11.2- Prescriptions applicables aux constructions neuves**
- **Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens**
- **Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)**
- **Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité**

11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

11.1.2- Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits seront conformes à la palette établie par la commune. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

Les façades bois et végétalisées sont admises.

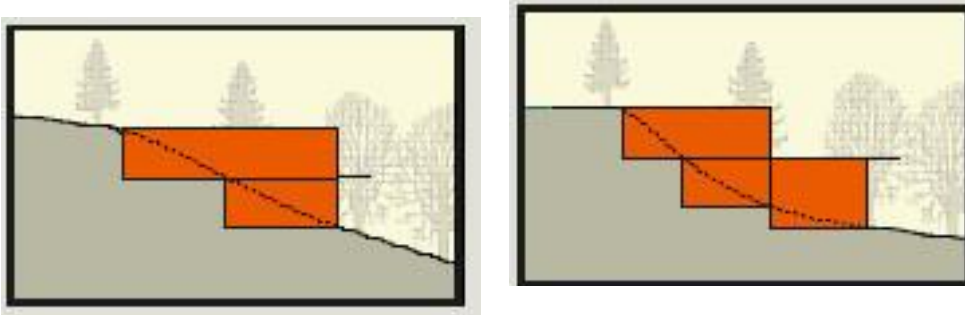
11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

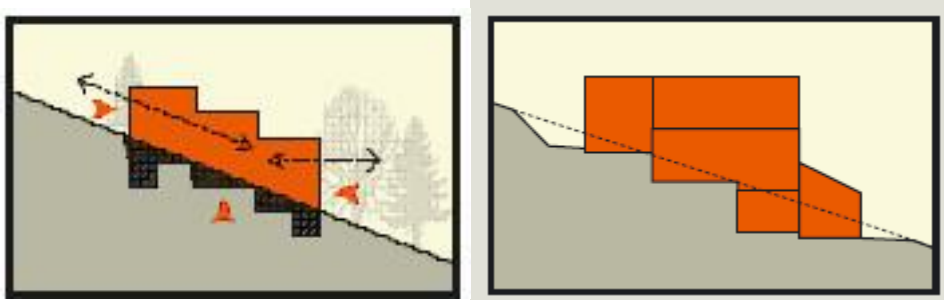
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

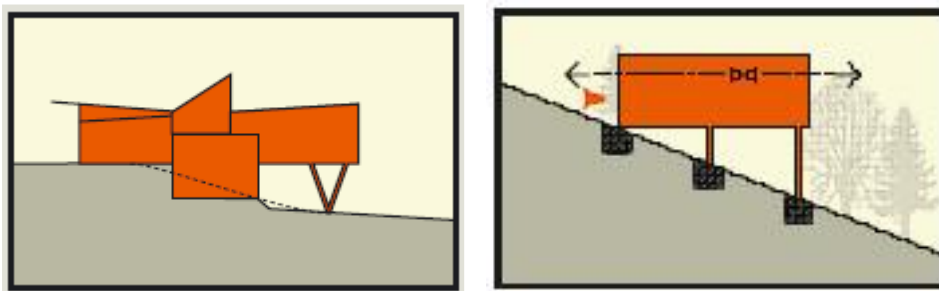
- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :

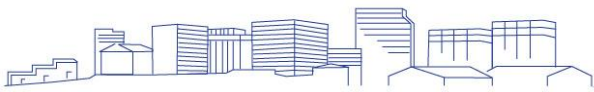


- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.



11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour les constructions d'habitation et les activités non agricoles

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. La hauteur du mur peut être supérieure à 1.60m lorsque celui se trouve en continuité d'un mur ayant une hauteur supérieure.
- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

Pour les constructions agricoles :

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou de barbelés d'une hauteur maximale de 1.60 m sauf impératif technique.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

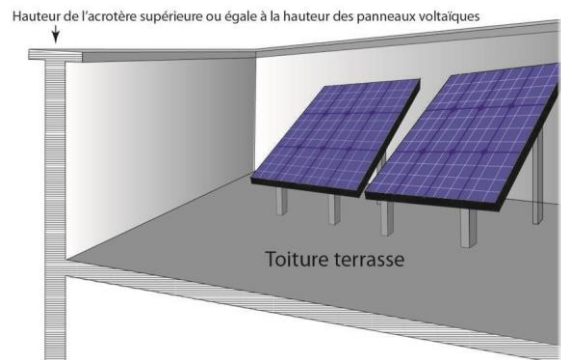
11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

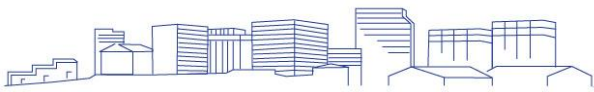
Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.





Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les constructions neuves et existantes: les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue et fermés et couverts.

11.1.7/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées d'au minimum deux pans. Un pan est autorisé si l'extension est accolée à un volume de taille plus importante. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Les toitures terrasse sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

11.2) Prescriptions applicables aux constructions neuves

11.2.1/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Une pente supérieure est admise en cas de toiture solaire.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

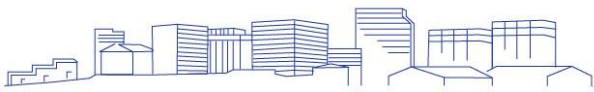
Les génoises sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant des génoises



Type de génoises interdites

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord maximal de 50 cm en façade et en pignon. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par cette règle.



11.2.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être rouge et d'aspect terre. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

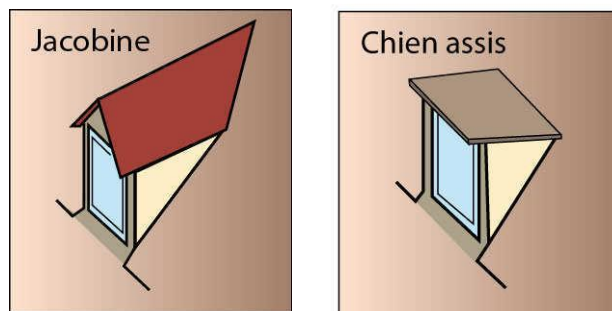
L'ardoise est interdite.

Les vérandas pourront être différentes.

Il n'est pas imposé de type de couverture pour les équipements publics.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens assis sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdites

11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

11.3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

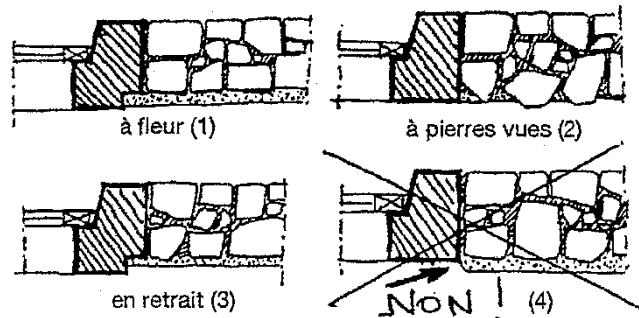
Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.

11.3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse. Si les murs sont rejointés : les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres



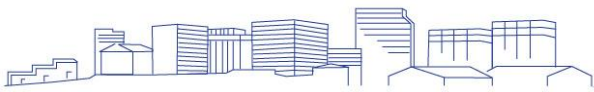
Source schéma: Maisons Paysannes de France.

11.3.3/ Les volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 25 et 35 %. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.



11.3.5/ Les ouvertures :

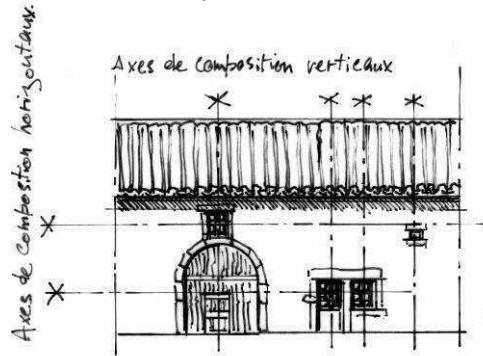
Cette règle ne concerne pas les réhabilitations relevant d'une démarche de création architecturale.

«Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »

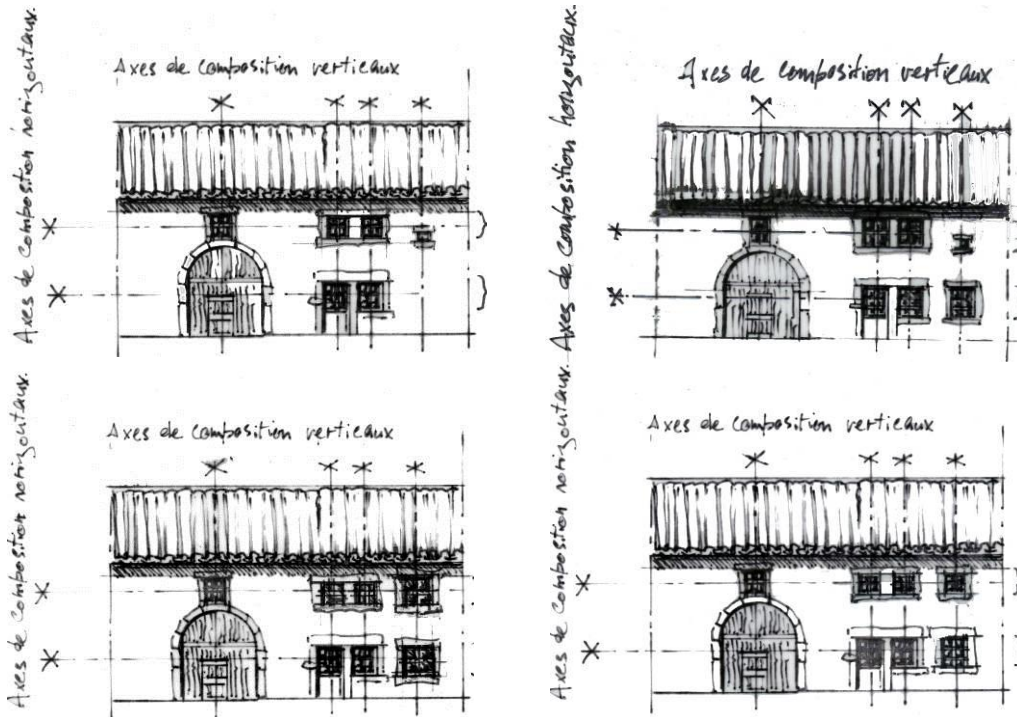
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :



11.3.6/ Les couvertures

Cette règle ne concerne pas les réhabilitations relevant d'une démarche de création architecturale.

« Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect rouge terre cuite.

11.3.7/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

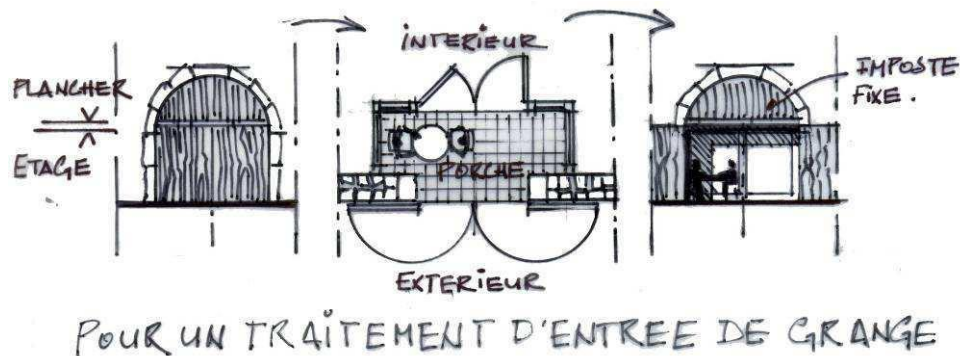
11.3.8/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.3.9/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



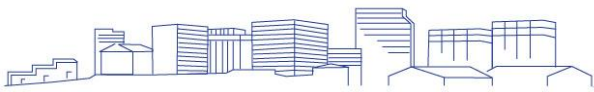
11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).



11.4.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panache de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture. Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).

11.4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

11.4.4/ pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux dans la zone Ui

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.