

DEPARTEMENT DU RHONE



PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - REGLEMENT

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	21 Juin 2010 6 Mars 2017 11 Décembre 2017
Modification n°1 approuvée le :	15 Avril 2019

Exécutoire à compter du :

29 Avril 2019

Sommaire

SOMMAIRE	2
NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	7
4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES.....	8
5 - DEFINITIONS	8
6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	8
7 – ZONAGE ARCHEOLOGIQUE	9
8 - ISOLATION PHONIQUE	9
9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ	9
10 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	9
11 – DROIT DE PREEMPTION EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	9
12 – PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNE DES ZONES DE CAPTAGE	9
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	10
ZONE UA	11
ZONE UB	19
ZONE UC	27
ZONE UE	35
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU"	42
ZONE AU.....	43
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	48
ZONE A	49
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES.....	56
"ZONES N".....	56
ZONE N	57
TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTION.....	64
TITRE 7 – DEFINITIONS.....	72

Notice d'utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe notamment les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.,
- Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Ue, AU, AUa, AUb, A, A1, Ap, N, Nf, NL, Ne).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones Ua pour Ua,
- " Ub pour Ub,
- " Uc pour Uc,
- " Ue pour Ue,
- " AU pour AU, AUa et AUb
- " A pour A, A1 et Ap
- " N pour N, NL, Nf et Ne

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un tènement est défini par des **articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres.**

Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.**

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes:

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords - prescriptions de protections

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

4 - **Pour une meilleure compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5 - **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un tènement et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables, pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques et plans de détail qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés (E.B.C).
 - Le Plan de Prévention des risques d'inondations du Garon.
 - Les secteurs réservés pour des programmes de logements, liés aux objectifs de mixité sociale.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Etc....
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les Aléas géologiques.
 - Le schéma général d'assainissement.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune d'Orliénas**.

- 1 - Les dispositions notamment des articles du R111-2, R111-4, R111-20 et R 111-27 Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.
- 2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - .../...
- 3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 4 - Les textes du livre V du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

2 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 de programmation 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.

Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine et d'abri de piscine,
 - de relais de radiotéléphone,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,

- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension*, aménagement*, reconstruction*).

4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

En outre, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme en application du L152-4 du code de l'urbanisme.

5 - DEFINITIONS

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

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

6 - 1 Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation

La commune d'Orliénas est assujettie au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.N.I) du Garon joint **en annexe 10** au PLU et auquel il s'agira de se conformer pour tout projet:

Le territoire communal est concerné par **quatre types de zone** :

- La **zone Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort) ou à préserver strictement.
- La **zone Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée ou formant un « hameau » en espace non urbanisé.
- La **Zone Verte HGM**, très faiblement exposée au risque en zone urbanisée. Cette zone correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale.
- La **zone Blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.

La prise en compte de ces risques d'inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs du PLU, voire même, à les rendre inconstructibles.

Il s'agira de prendre en compte les règles les plus restrictives entre le règlement du PLU et le PPRNI.

6 - 2 – Les aléas géologiques

La société **IMSRN** a été chargée par la commune d'établir un **diagnostic des risques de mouvements de terrain sur l'ensemble du territoire communal**.

En raison de leur caractère superficiel, de l'homogénéité des terrains de couvertures sur le territoire communal ainsi que de la localisation des zones d'urbanisation futures, **la réalisation d'une carte d'aléas n'est pas jugée nécessaire**.

Seules des recommandations ont été définies afin de se prémunir contre les risques mentionnés.

Elles sont jointes en **annexe 4: DIAGNOSTIC DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN à titre d'information**.

Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

6 - 3 Risque parasismique

En application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique, la commune est située en **zone de sismicité 2 (faible)**.

Les projets concernés par le décret doivent faire l'objet d'une attestation de prise en compte de ces risques, lors des autorisations d'Urbanisme.

Les constructions devront répondre aux exigences édictées par le Code de la construction.

7 – ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

Il est rappelé que les dispositions du livre 5 du Code du Patrimoine et le décret n° 2000-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Les entités archéologiques connues sont portées à connaissance dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit prévu par l'arrêté préfectoral n°2009-3522 du 02 juillet 2009, joint en **annexe 8 au PLU**: Nuisances sonores. Sont concernées:

- La RD 386 en limite de Brignais et Vourles classée en catégorie 2.
- La RD 342 en limite avec Vourles classée en catégorie 2.
- L'autoroute A 45 en projet classée en catégorie 2.

9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ

Pour information, il est rappelé que dans les secteurs concernés par le tracé de la canalisation, tout projet de travaux doit faire l'objet d'une demande de renseignement réglementaire (D.R) auprès de l'exploitant de l'ouvrage.

10 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **Droit de Préemption Urbain** (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

En complément, un droit de préemption commercial est appliqué sur l'ensemble des zones Ue et Ua.

11 – DROIT DE PREEMPTION EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Le **Droit de Préemption** est institué sur l'ensemble des zones A et N incluses dans le Périmètre PENAP, comme outil de maîtrise foncière et de gestion des espaces agro naturels de la commune.

12 – PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNE DES ZONES DE CAPTAGE

Il est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral de DUP du 15/04/99, annexé au PLU

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

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale équipée (assainissement collectif, eau, électricité, ...) immédiatement constructible de **forte densité où le bâti ancien est dominant**.

Elle a un caractère **multifonctionnel** et autorise notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs, sous certaines conditions de surface.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières:

- **Des OAP** sont élaborées sur les secteurs du centre bourg, des Terreaux, de la rue des Veloutiers et de la Conchette. Les aménagements et les constructions autorisés dans la zone devront être compatibles avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au document 2-1.
- Les opérations de construction créant **3 logements ou plus sont autorisées** en zone Ua, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.
- **5 servitudes** de mixité sociale (S1 à S5) sont instituées pour renforcer ce dispositif et prescrire une typologie particulière de logements (PLS, PLAI, PLU) en groupé ou petit collectif uniquement, avec une densité minimale de **30 logements** à l'hectare.
- Place de l'Eglise, rue du Chater et rue des Veloutiers, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-1.
- Un droit de préemption commercial est appliqué sur l'ensemble de la zone Ua.

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole.

- b) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules * ,
 - les habitations légères de loisirs * ,
 - les garages collectifs de caravanes * ,
 - les carrières * ,
 - le stationnement des caravanes * et le camping hors des terrains aménagés,
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.

- c) Place de l'Eglise, rue du Chater et rue des Veloutiers, les changements de destination * des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) en habitation et garage, tels que mentionnés **au plan de détail 4-1**.

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

Sont admis:

- a) Les constructions à usage:
 - d'équipement collectif * , sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
 - de commerce dans la limite de **400 m²** de S.D.P* par commerce, y compris les surfaces de réserve,
 - artisanal, industriel, d'entrepôt * et de bureau dans la limite de **150 m²** de S.D.P* ,
 - d'hôtellerie dans la limite de **800 m²** de S.D.P* ,
 - de piscine et d'abris de piscine* , lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.

- b) Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements et plus après travaux ou 3 lots et plus dans le cas d'une division parcellaire *** , sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI).

- c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire à **l'article Ua 1**.

- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* , sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.

- f) Les affouillements et exhaussements de sol * , dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

- g) Sur les servitudes S1 à S5, l'ensemble des constructions autorisées et règlementées par la zone Ua, à condition qu'elles soient compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et les principes d'implantation spécifiques. Il conviendra par ailleurs de respecter les modalités introduites par les servitudes mentionnées au document graphique du règlement, selon lesquelles un minimum de la S.D.P* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI), avec une densité minimale de **30 logements** à l'hectare.

ARTICLE Ua 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès :

Règles générales :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

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

- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.* ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**.

ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Le rejet vers un réseau d'assainissement d'eaux usées doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant raccordement.
- b) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales.

Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.

Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

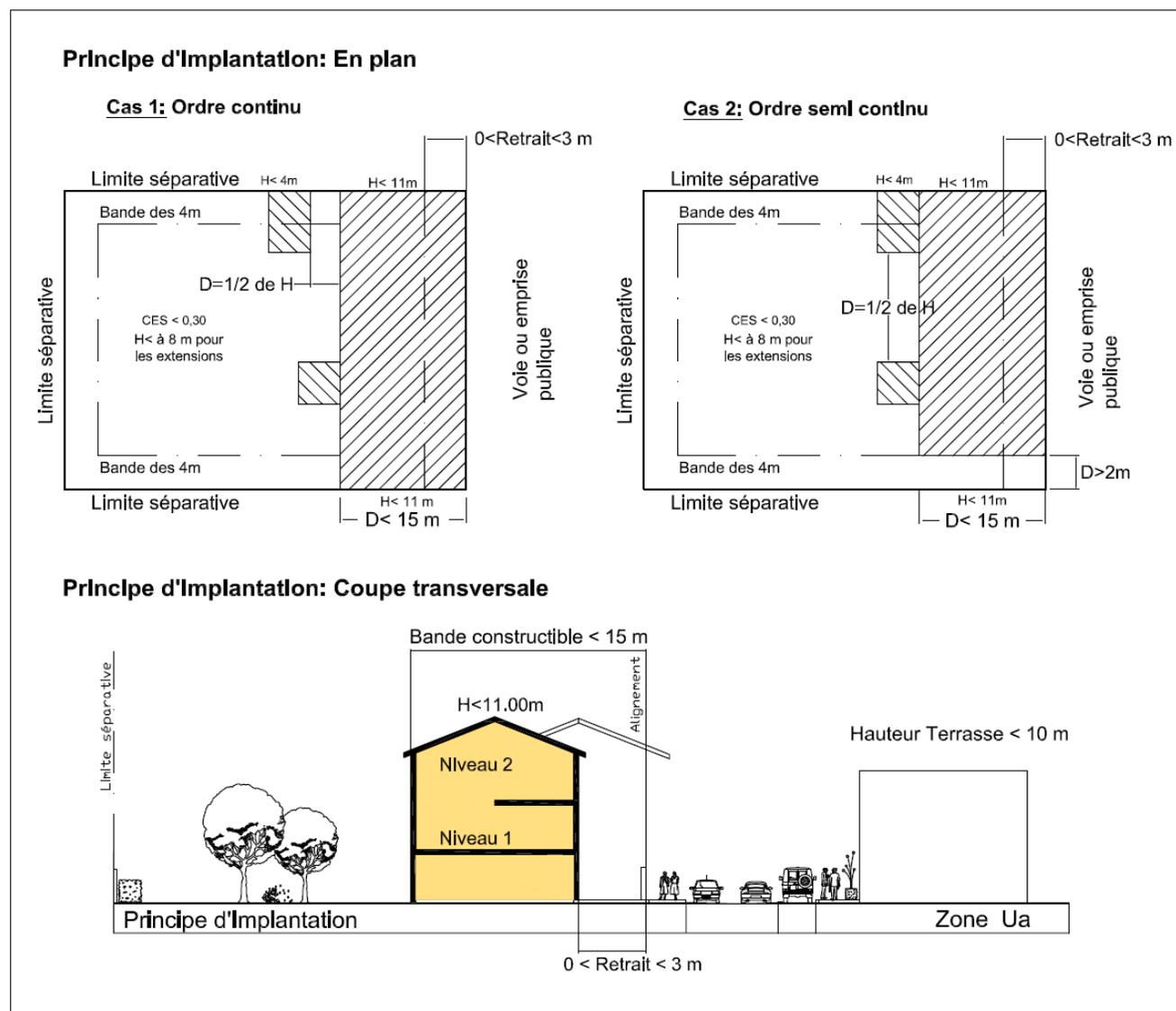
ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande de **15 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.

Les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 3 mètres**.

Pour les piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.



Il est précisé qu'en l'absence de voie publique ou d'emprise publique, la construction est interdite à l'exception des secteurs soumis à des OAP ou à un plan d'aménagement d'ensemble opposable à la date d'approbation du PLU.

Sont toutefois autorisés au-delà de la bande d'implantation et avec un retrait de façade supérieur, les travaux suivants dans le respect de l'article Ua 7:

- Les aménagements*, extensions et reconstructions * de bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'équipement collectif*.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les constructions à usage d'annexe*, de piscine* et de stationnement*.
- Les constructions et aménagements situés dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation et polygones d'implantations, tels que représentés au 2-1 OAP et au plan de détail 4-4.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les constructions sont autorisées selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Dans la bande de 15 m, comptée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

En limites latérales, les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite à l'autre.
- en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative.

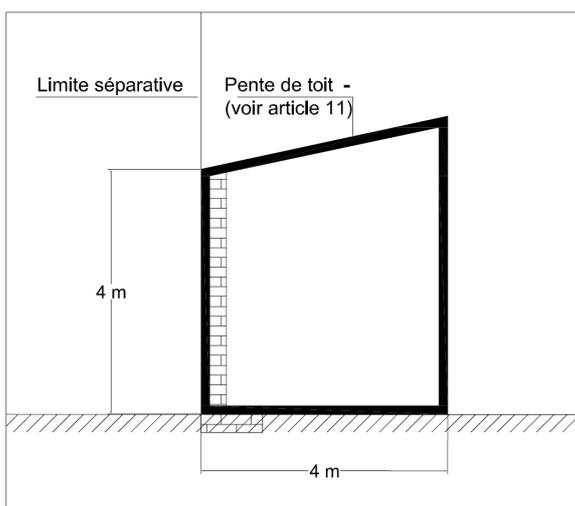
Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 mètres**.

En limite de fond de parcelle, la distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 mètres**.

b) Au delà de la bande de 15 m :

Sont seules autorisées dans les conditions suivantes les extensions, annexes et piscines :

Construction réalisée en limites de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.
- Les constructions et aménagements situés dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation et polygones d'implantations, tels que représentés au 2-1 OAP et au plan de détail 4-4.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

La distance (d) entre deux constructions non contiguës ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($d \geq H/2$), avec un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au Sol*

Le coefficient d'emprise au sol * est limité à **0,30** au-delà de la bande d'implantation de **15 mètres**.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol * dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

- Dans la bande des 15 mètres, la hauteur * des constructions est limitée à **11 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale est portée à 12 mètres, soit 2 niveaux indépendants sur Rez-de-chaussée, dans le cas d'activités économiques ou d'équipements collectifs en Rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à **10 mètres**.

- Au-delà de la bande des 15 mètres, la hauteur * des constructions autorisées est limitée à **8 mètres (7 m pour les toitures terrasses)**, soit 1 niveau sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à **4 mètres**, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques (local ascenseur, ...).
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *.
- Travaux de reconstruction ou de réhabilitation dans le volume existant.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être prioritairement sur le tènement * du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **100 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les:

- Constructions à usage d'habitation, **3,5 places par logement** (Le calcul se fait à la valeur entière du nombre) et 1 place par logement en locatif aidé. Il est demandé 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements.
- Constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher.
- Constructions à usage d'hôtellerie, 1 place par chambre.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas de création de logements dans une construction existante, il est demandé **2 places** par logement créé. La base de calcul est le nombre total de logements après l'opération.

ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements* ou permis groupés* valant division, Z.A.C*), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **10 % minimum** de la surface totale de l'opération.

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond aux secteurs d'extension construits dans **la continuité du bourg ancien**, sous forme essentiellement d'habitat pavillonnaire.

Il s'agit d'une zone urbaine équipée (assainissement collectif, eau, électricité, ...), immédiatement constructible, où le bâti est essentiellement construit en retrait de l'alignement.

Elle possède un caractère multifonctionnel et autorise notamment l'habitat, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs, dans **les mêmes conditions de surface que la zone Ua**.

Les implantations commerciales y sont toutefois interdites.

Cette zone est notamment concernée par des dispositions particulières:

- Les opérations de construction créant **3 logements ou plus sont autorisées** en zone Ub, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions à usage :
- agricole,
 - de commerce.
- b) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules * ,
 - les habitations légères de loisirs * ,
 - les garages collectifs de caravanes * ,
 - les carrières * ,
 - le stationnement des caravanes * et le camping hors des terrains aménagés,
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes * .

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

Sont admis:

- a) Les constructions à usage:
- d'équipement collectif *, sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
 - artisanal, industriel, d'entrepôt * et de bureau dans la limite de **150 m²** de S.D.P*,
 - d'hôtellerie dans la limite de **800 m²** de S.D.P*,
 - de piscine et d'abris de piscine *, lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements et plus après travaux ou 3 lots et plus dans le cas d'une division parcellaire ***, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI).
- c) L'aménagement * et l'extension * des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire à **l'article Ub 1**.
- d) L'aménagement et l'extension * des constructions agricoles existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante.
- e) La reconstruction des bâtiments dans leur volume* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
- gf) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès :

Règles générales :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) 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.

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

- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C * ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**.

ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Le rejet vers un réseau d'assainissement d'eaux usées doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant raccordement.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur et fera l'objet d'une autorisation.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales.

Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.

Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

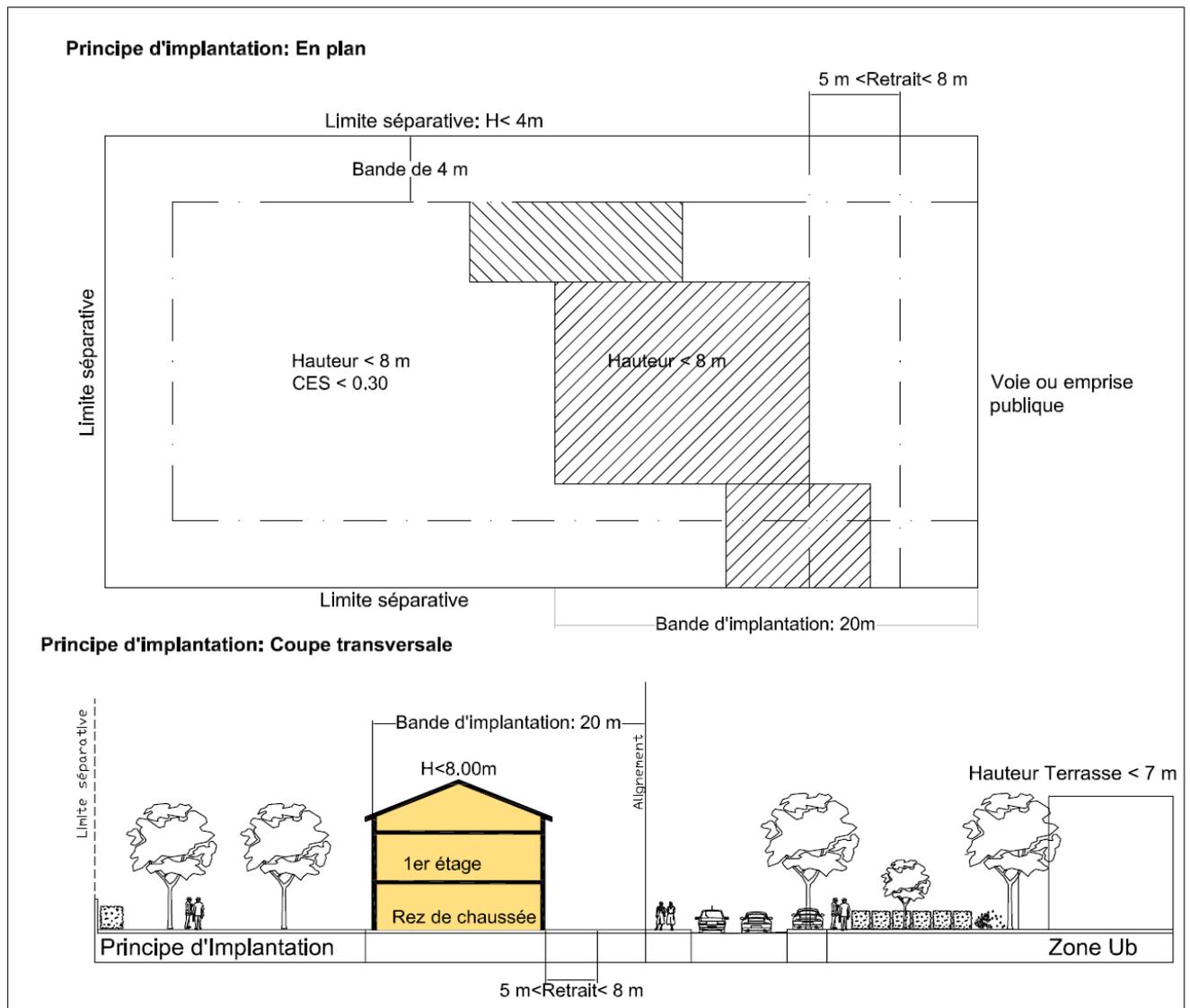
ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande de **20 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.

Les façades doivent être implantées avec un retrait de **5 à 8 mètres**.

Pour les piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.



Il est précisé qu'en l'absence de voie publique ou d'emprise publique, la construction est interdite, à l'exception des secteurs soumis à un plan d'aménagement d'ensemble opposable à la date d'approbation du PLU.

Sont toutefois autorisés au-delà de la bande d'implantation et avec un retrait de façade supérieur, les travaux suivants dans le respect de l'article Ub 7:

- Les aménagements *, extensions et reconstructions * de bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'équipement collectif *.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les constructions à usage d'annexe *, de piscine * et de stationnement *.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les constructions sont autorisées selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Dans la bande de 20 m, comptée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

En limites latérales, les constructions doivent être édifiées soit :

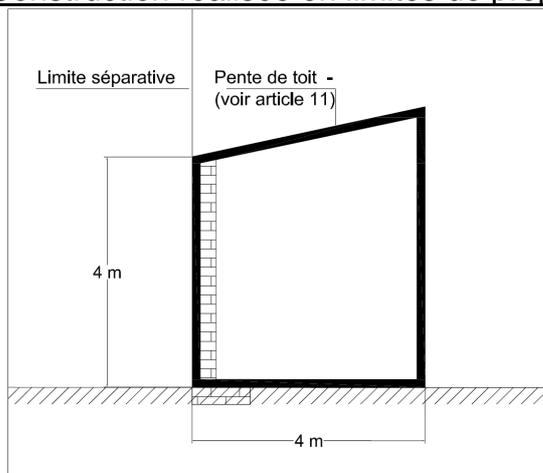
- en ordre discontinu. Dans ce cas, la distance entre la construction et les limites séparatives ne doit pas être inférieure à **4 mètres**.
- en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **4 mètres**.

En limite de fond de parcelle, la distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 mètres**.

b) Au delà de la bande de 20 m :

- Sont seules autorisées dans les conditions suivantes les extensions, annexes et piscines :

Construction réalisée en limites de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

La distance (d) entre deux constructions non contiguës ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($d \geq H/2$), avec un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol*

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,30** au-delà de la bande d'implantation de **20 mètres**.

En l'absence d'un raccordement aux réseaux d'assainissement collectif ou pluvial, le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,10**.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur * des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur * des constructions est limitée à **8 mètres** , soit 1 niveau indépendant sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à **7 mètres**.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à **4 mètres**, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques (local ascenseur ...).
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *.
- Travaux de reconstruction ou de réhabilitation dans le volume existant.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être prioritairement sur le tènement * du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **100 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées pour:

- Constructions à usage d'habitation, **3,5 places par logement** (Le calcul se fait à la valeur entière du nombre) et 1 place par logement en locatif aidé. Il est demandé 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements.
- Les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher.
- Les constructions à usage d'hôtellerie, 1 place par chambre.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas de création de logements dans une construction existante, il est demandé **2 places** par logement créé et 1 place supplémentaire par logement pour les visiteurs. La base de calcul est le nombre total de logements après l'opération.

ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison au minimum d'un arbre pour **3 places**.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements* ou permis groupés* valant division, Z.A.C*), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **10 % minimum** de la surface totale de l'opération.

ZONE Uc

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond aux **secteurs urbains périphériques multifonctionnels** (habitat, artisanat, bureau et service, équipement collectif ...), constitués en hameaux anciens ou pavillonnaires: Au Combat, au Pontet mais aussi sur les secteurs au Mont, la Durantière et Le Boulard...

Cette zone est notamment concernée par des dispositions particulières:

- Les opérations de construction créant **3 logements ou plus sont autorisées** en zone Ub, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Uc, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - de commerce,
 - hôtelier,
 - industriel,
 - d'entrepôt,

- b) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules * ,
 - les habitations légères de loisirs * ,
 - les garages collectifs de caravanes * ,
 - les carrières,
 - le stationnement des caravanes * et le camping hors des terrains aménagés,
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes * ,
 - le stationnement * autre que celui constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

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

Sont admis:

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif * , sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
 - artisanal * et de bureau dans la limite de **150 m²** de S.D.P*,
 - de piscine * et d'abris de piscine, lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur,
 - d'annexe dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol.

- b) Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements et plus après travaux ou 3 lots et plus dans le cas d'une division parcellaire ***, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI).

- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.

- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume * initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- e) Les affouillements et exhaussements de sol * , dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

- f) L'aménagement * et l'extension * des constructions existantes dans les limites définies ci-dessus et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination * contraire à l'article Uc 1.
- g) L'aménagement et l'extension * des constructions agricoles existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante.

ARTICLE Uc 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès :

Règles générales :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

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

- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C * ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**.

ARTICLE Uc 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Le rejet vers un réseau d'assainissement d'eaux usées doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant raccordement.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur et fera l'objet d'une autorisation.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales.

Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.

Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

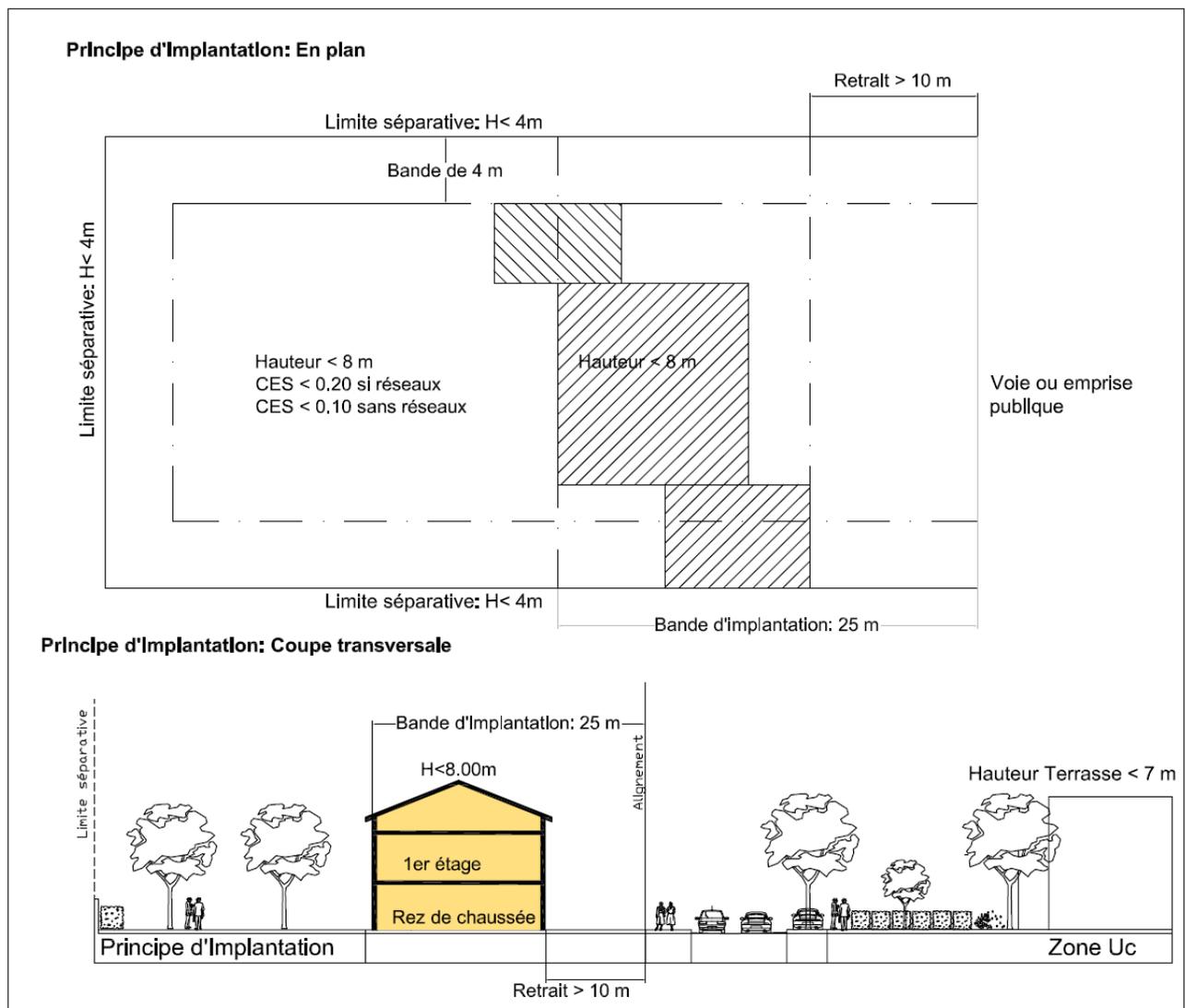
ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les constructions autorisées doivent s'implanter dans une bande de **25 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.

Les façades doivent être implantées avec un retrait minimum de **10 mètres**.

Le retrait minimum est ramené à **5 mètres** pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du *PLU* et à **2 mètres** pour les piscines, comptés au nu intérieur du bassin.



Il est précisé qu'en l'absence de voie publique ou d'emprise publique, la construction est interdite, à l'exception des secteurs soumis à un plan d'aménagement d'ensemble opposable à la date d'approbation du PLU.

Sont toutefois autorisés au-delà de la bande d'implantation et avec un retrait de façade supérieur, les travaux suivants dans le respect de l'article Uc 7:

- Les aménagements *, extensions et reconstructions * de bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'équipement collectif *.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les constructions à usage d'annexe *, de piscine * et de stationnement *.

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

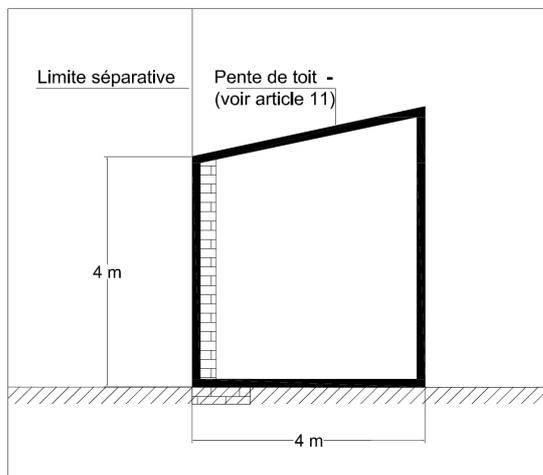
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les implantations des constructions, extensions et annexes autorisées doivent respecter les règles exposées ci-après :

a) En limites latérales, les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre discontinu. Dans ce cas, la distance entre la construction et les limites séparatives ne doit pas être inférieure à **4 mètres**.
- en ordre semi-continu, à partir d'une seule limite séparative. Dans ce cas, la hauteur mesurée sur ladite limite ne doit pas dépasser pas **4 m**. et la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **4 mètres**.

Construction réalisée en limites de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) En limite de fond de parcelle, la distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Aménagements * et reconstructions * de bâtiments existants,
- Piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

La distance (d) entre deux constructions non contiguës ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($d \geq H/2$), avec un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,20**.

En l'absence d'un raccordement aux réseaux d'assainissement collectif ou pluvial, le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,10**.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à **8 mètres**, soit 1 niveau indépendant sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à **7 mètres**.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à **4 mètres**, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques (local ascenseur, ...).
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Travaux de reconstruction ou de réhabilitation dans le volume existant.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Uc 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré prioritairement sur le tènement * du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **100 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les:

- Constructions à usage d'habitation, **3,5 places par logement** (Le calcul se fait à la valeur entière du nombre) et 1 place par logement en locatif aidé. Il est demandé 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements.
- Constructions à usage d'activité autorisée dans la zone (artisanal, bureau, ...), 1 place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas de création de logements dans une construction existante, il est demandé **2 places** par logement créé et 1 place supplémentaire par logement pour les visiteurs. La base de calcul est le nombre total de logements après l'opération.

ARTICLE Uc 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40 %**.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison au minimum d'un arbre pour **3 places**.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond au **secteur des 7 chemins dont la vocation économique existante est à préserver, mais aussi à maîtriser pour le devenir de ce site relevant d'enjeux supracommunaux.**

La collectivité ne souhaite pas y renforcer l'urbanisation dans le temps du PLU et les constructions nouvelles y sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif.

Y sont toutefois autorisés sous conditions des travaux et aménagements, **liés aux activités existantes.**

Cette zone est notamment concernée par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Le périmètre de protection éloigné des zones de captage. Il est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral de DUP du 15/04/99.
- Une zone d'exposition au bruit repérée au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ce secteur, les façades exposées au bruit doivent recevoir un traitement acoustique, notamment sur les fenêtres.

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

Sont admis:

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif *, sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
 - d'annexe liée à une activité économique existante, dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol.
- b) L'aménagement * avec ou sans changement de destination des constructions existantes à usage d'activités économiques. Le changement de destination en vue de l'habitation est interdit.
- c) L'extension des constructions existantes à usage d'activités économiques dans les limites de **60 m² de S.D.P *** supplémentaires et de **300 m² de S.D.P *** après travaux.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
- e) La reconstruction des bâtiments dans leur volume * initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès :

Règles générales :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) 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.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C * ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**.

ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Le rejet vers un réseau d'assainissement d'eaux usées doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant raccordement.

- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur et fera l'objet d'une autorisation.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales.

Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.

Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

En zone Ue, les façades des constructions autorisées doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de **5 mètres** de l'alignement présent ou futur.

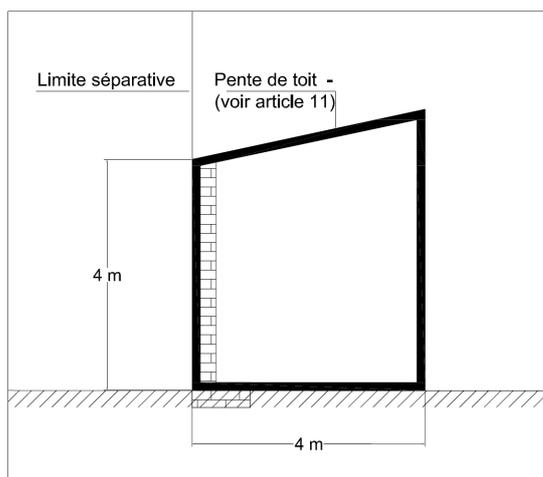
ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les implantations des constructions, extensions et annexes autorisées doivent respecter les règles exposées ci-après :

- a) En limites latérales, les constructions doivent être édifiées soit :
- en ordre discontinu. Dans ce cas, la distance entre la construction et les limites séparatives ne doit pas être inférieure à **4 mètres**.
 - en ordre semi-continu, à partir d'une seule limite séparative. Dans ce cas, la hauteur mesurée sur ladite limite ne doit pas dépasser pas **4 m**. et la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **4 mètres**.
- b) En limite de fond de parcelle, la distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Construction réalisée en limite de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée **sur une seule limite**.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Aménagements * et reconstructions * de bâtiments existants,

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

La distance (d) entre deux constructions ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($d \geq H/2$), avec un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,40**.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* des constructions est limitée à **11 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à **10 mètres**.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à **4 mètres**, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques (local ascenseur, ...).
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Travaux de reconstruction ou de réhabilitation dans le volume existant.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré prioritairement sur le tènement * du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **100 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les:

- Constructions à usage d'activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher. Cette exigence ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40 %**.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison au minimum d'un arbre pour **3 places**.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites "zones AU"

Symboles particuliers :

* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Les secteurs à urbaniser sur la commune font l'objet de **3 sous-zonages**, en fonction des priorités de la collectivité:

- **La zone AU**, urbanisable à moyen ou long terme, pour permettre une densification et une diversification de l'offre de logements.
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une procédure adaptée (modification ou une révision du PLU) et l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- **La zone AUa** concerne le secteur prioritaire prévu pour l'extension du centre bourg.
L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le respect des principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et de la servitude de mixité sociale S6.
- **La zone AUb** concerne le secteur prioritaire situé en frange Ouest du château.
L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le respect des principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et de la servitude de mixité sociale S7.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones AU, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur:

- a) En zone AUa, l'ensemble des constructions autorisées et règlementées par le règlement de zone Ua, sous conditions:
 - Qu'elles soient compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...),
 - que les opérations soient réalisées sous la forme d'un habitat en collectif ou groupé, sur la base d'une densité minimum de **30 logements à l'hectare**,
 - qu'elles soient compatibles avec les modalités introduites par la servitude S6 mentionnée au document graphique, selon lesquelles un minimum de **50 %** de la S.D.P* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).

- b) En zone AUb, l'ensemble des constructions autorisées et règlementées par le règlement de zone Ub, sous conditions:
 - Qu'elles soient compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales, ...),
 - que les opérations soient réalisées sous la forme d'un habitat en collectif ou groupé, sur la base d'une densité minimum de **30 logements à l'hectare**,
 - qu'elles soient compatibles avec les modalités introduites par la servitude **S7** mentionnée au document graphique, selon lesquelles un minimum de **30 %** de la S.D.P* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).

- c) En zones AUa et AUb, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, les constructions à usage :
 - D'annexe*, à condition qu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une habitation et dans la limite de **25 m² totale** d'emprise au sol*,
 - De piscine si le rejet est adapté au milieu récepteur.
L'implantation de l'annexe et de la piscine devra être réalisée dans un rayon de **20 mètres** autour de l'habitation, mesuré à la façade la plus proche. Pour les piscines, la distance est calculée au nu intérieur du bassin,
 - Les extensions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 40 m² de surface de plancher maximum après travaux.

d) Les travaux suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

En zone AUa, se reporter au règlement de la zone Ua.

En zone AUb, se reporter au règlement de la zone Ub.

En zones AU: non règlementé.

ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

En zone AUa, se reporter au règlement de la zone Ua.

En zone AUb, se reporter au règlement de la zone Ub.

En zones AU: non règlementé.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

En zones AUa et AUb, les implantations devront être compatibles avec les principes mentionnés au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En zone AUa, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de **3 mètres**.

En zone AUb, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de **5 mètres**.

En zones AU, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les:

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

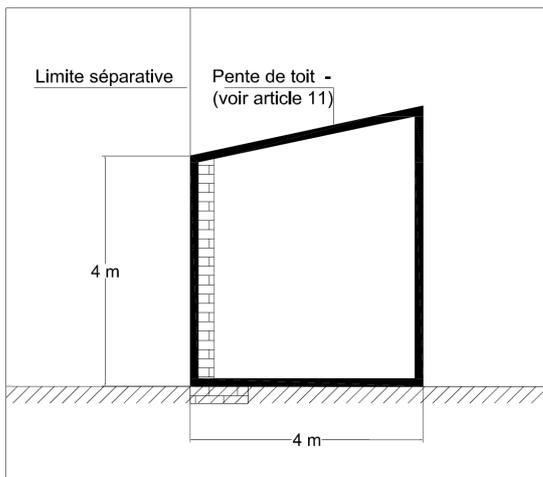
ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

En zones AUa et AUb, les implantations au-delà de la bande de **15 mètres** de large devront respecter les principes d'implantations mentionnés au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation et le principe de la zone AU suivant:

En zone AU:

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **2 mètres** minimum, comptée au nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au Sol*

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions

En zone AU la hauteur maximum est limitée à **4 mètres**.

En zone AUa, la hauteur maximum est limitée à **11 mètres**, soit RDC+2.

En zone AUb, la hauteur maximum est limitée à **11 mètres**, soit RDC+2.

ARTICLE AU 11 – Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

En zones AUa et AUb, il est demandé pour les:

- Constructions à usage d'habitation, **4 places par logement** et 1 place par logement en locatif aidé. Il est demandé 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements.

ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone AUa, se reporter au règlement de la zone Ua.

En zone AUb, se reporter au règlement de la zone Ub.

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

Symboles particuliers :

* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone se subdivise en **trois zones**, caractérisées de la façon suivante :

La zone Ap correspond aux entités de productions agricoles homogènes, classées en A.O.P. et dans le périmètre PENAP notamment.

La zone A correspond aux secteurs agricoles ordinaires où il y a lieu de permettre le renforcement des sites d'exploitation existants ou permettre de nouvelles implantations.

La zone A1 concerne un secteur d'activité existant dans le paysage.

Cette zone est notamment concernée par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.N.I) du Garon.
- Le périmètre de protection éloigné des zones de captage. Il est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral de DUP du 15/04/99.
- Une zone d'exposition au bruit repérée au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ce secteur, les façades exposées au bruit doivent recevoir un traitement acoustique, notamment sur les fenêtres.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones A, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à une exploitation agricole.
- 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

Sont admis sur l'ensemble des zones A, Ap et A1:

- a) Les constructions à usage:
- De serres légères * nécessaires à l'activité agricole.
 - D'annexe * à l'habitation dans la limite de **25 m² d'emprise au sol***. Cette annexe devra être située dans un rayon de **30 m de l'habitation**.
 - De piscine dans un rayon de **30 m de l'habitation**, constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et d'utilisations de sol autorisées :
- L'extension* des constructions nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de **200 m² de S.D.P*** pour la partie habitation.
 - L'aménagement* des constructions existantes sans changement de destination.
 - Les changements de destination * dont la nécessité à une exploitation agricole est justifiée.
 - L'extension des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole dans la limite de **40 m² de Surface de Plancher et 20 m² d'emprise au Sol**, et sous réserve que la S.D.P* ne dépasse pas **200 m²** après travaux.
- c) Autres:
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *.
 - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau.
 - Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole,
 - Les zones humides devront être maintenues tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval. Y sont notamment interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.

d) Sont admises uniquement en zones A et A1:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréés.
- Les constructions d'habitation **lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles**, dans la limite de **200 m²** de S.D.P*. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou 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.

e) Sont admises uniquement en zone A1, les constructions à usage:

- D'entrepôt lié à une activité existante, dans la limite de **250 m²** d'emprise au sol et de 250 m² de SDP.
- De bureau lié à une activité existante, dans la limite de **80 m²** de S.D.P*.

f) L'extension des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone dans la limite de **30%** de l'emprise au sol et de 100 m² de SDP supplémentaires maximum après travaux.

ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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.

ARTICLE A 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Le rejet vers un réseau d'assainissement d'eaux usées doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant raccordement.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur et fera l'objet d'une autorisation.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales.

Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.

Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Le retrait minimum est de **5 mètres**, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les:

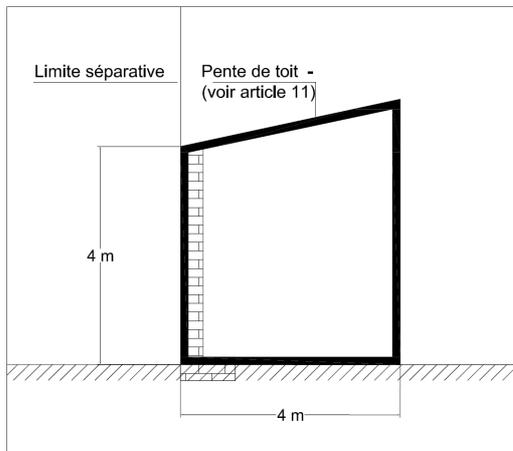
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif * autorisés avec un retrait de **0 à 5 mètres**.

Le retrait minimum est porté à:

- **100 mètres** de l'axe de l'A45, en dehors des espaces urbanisés.
- **75 mètres** de l'axe de la RD 386, en dehors des espaces urbanisés.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

a) Construction réalisée en limites de propriété:

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les:

- Aménagements * et reconstructions * de bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **4 m**, comptée au nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol *

En zone A, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol* pour les constructions nécessaires à une activité agricole.

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,20** pour les annexes, abris de piscine et extensions liés à une habitation ou une activité non agricole.

En zone A1 et Ap, le CES est limité à 0,1.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur * maximale est fixée à **13 m** pour les bâtiments liés à l'activité agricole et **8 m** pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des annexes* des constructions non agricoles et les abris de piscine est limitée à **4 mètres**.

En zone A1, la hauteur des constructions est limitée à 9 m.

Cette disposition n'est pas exigée pour les:

- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré prioritairement sur le tènement * du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **100 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les:

- Constructions à usage d'habitation, 2 places par logement et pour les visiteurs, 1 place supplémentaire située en surface, par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas de création de logements dans une construction existante, il est demandé 2 places par logement créé, et 1 place supplémentaire par logement pour les visiteurs. La base de calcul est le nombre total de logements après l'opération.

ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Ainsi:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des annexes ou aires de stockages extérieurs.

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

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de son caractère d'espaces naturels.

La zone se subdivise en **quatre zones** avec un règlement particulier :

- **La zone N** concerne les grandes **entités boisées ou naturelles** de la commune à protéger, situées le long des cours d'eau, les talwegs du Chéron, le Casanona, le Merdanson notamment, mais aussi certains secteurs bâtis.
- **La zone NL** concerne le secteur de Crémière, destiné aux constructions et installations collectives, liées aux activités sportives ou de loisirs ouvertes au public.
- **La zone Ne** concerne le secteur inondable de l'Hôtel des Eaux dédié à l'accueil du tourisme et de l'activité présente à la date d'approbation du PLU.
- **La zone Nf** concerne les secteurs anciennement classés en zone AU destinés à être urbanisés suivant une révision du PLU.

Ces zones peuvent être concernées par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.N.I) du Garon.
- Le périmètre de protection éloigné des zones de captage. Il est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral de DUP du 15/04/99.
- Une zone d'exposition au bruit repérée au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ce secteur, les façades exposées au bruit doivent recevoir un traitement acoustique, notamment sur les fenêtres.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones N, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à une exploitation agricole.
- 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

a) Sont admis sur l'ensemble des zones N, Ne, Nf et NL :

- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les aménagements sans changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau. Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole,
- Les zones humides devront être maintenues tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval.

b) Sont admis uniquement dans les zones N et Nf :

Les constructions à usage:

- D'annexe * à l'habitation dans la limite de **25 m² de S.D.P ***. Cette annexe devra être située dans un rayon de **30 m de l'habitation**.
- De piscine et d'abris de piscine dans un rayon de **30 m de l'habitation**, constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.

Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à **la date de la demande**:

- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de **40 m² de Surface de Plancher et 20 m² d'emprise au Sol, et sous réserve que la S.D.P *** ne dépasse pas **200 m²** après travaux.
- L'aménagement* des constructions existantes sans changement de destination.

c) Sont admis uniquement dans la zone NL:

- Les constructions et extensions destinées aux activités sportives ou de loisirs ouvertes au public.
- Les aménagements et aires de stationnement ouverts aux publics.

d) Sont admis uniquement dans la zone Ne sous réserve d'être compatibles avec le PPRNI du Garon:

- Les travaux et aménagements liés à l'accueil du tourisme et de l'activité présente à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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.

ARTICLE N 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.

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

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Le rejet vers un réseau d'assainissement d'eaux usées doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant raccordement.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur et fera l'objet d'une autorisation.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales.

Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.

Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement*.

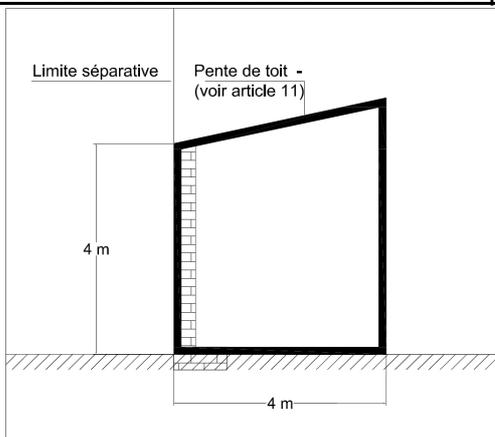
Cette règle n'est pas imposée pour les:

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *, autorisés avec un retrait de 0 à 5 mètres.

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

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

a) Construction réalisée en limites de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les:

- Aménagements * et reconstructions * de bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **4 m**, comptée au nu intérieur du bassin.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,20** en zones N et Ne et **0,10** en zones Nf et NL.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **8 mètres** à l'exception de la zone NL, où la hauteur* maximale des constructions est fixée à **13 mètres**.
La hauteur des annexes* est limitée à **4 mètres**.

Cette règle n'est pas imposée pour les:

- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré prioritairement sur le tènement * du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **100 m** de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les:

- Constructions à usage d'habitation, 2 places par logement et pour les visiteurs, 1 place supplémentaire située en surface, par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas de création de logements dans une construction existante, il est demandé **2 places** par logement créé et 1 place supplémentaire par logement pour les visiteurs. La base de calcul est le nombre total de logements après l'opération.

ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des annexes ou aires de stockages extérieurs.
- La surface non bâtie des terrains doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins **50 %**.

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux.

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :

- **0,50 m** pour les terrains dont la pente est inférieure à 10%,
- **1,60 m** pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20 %,
- **2 m** pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble, prenant en compte le relief.

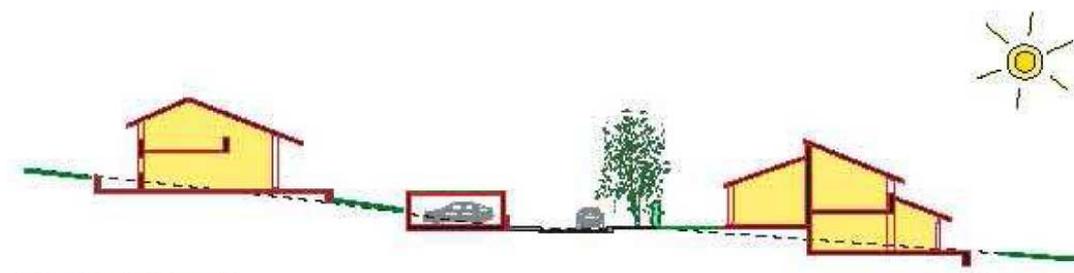
Les enrochements ou « murs cyclopéens » sont limités à une hauteur de 1,60m en limite de voie ou d'emprise publique et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En cas de longueurs supérieures à **15 mètres**, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les bâtiments agricoles.

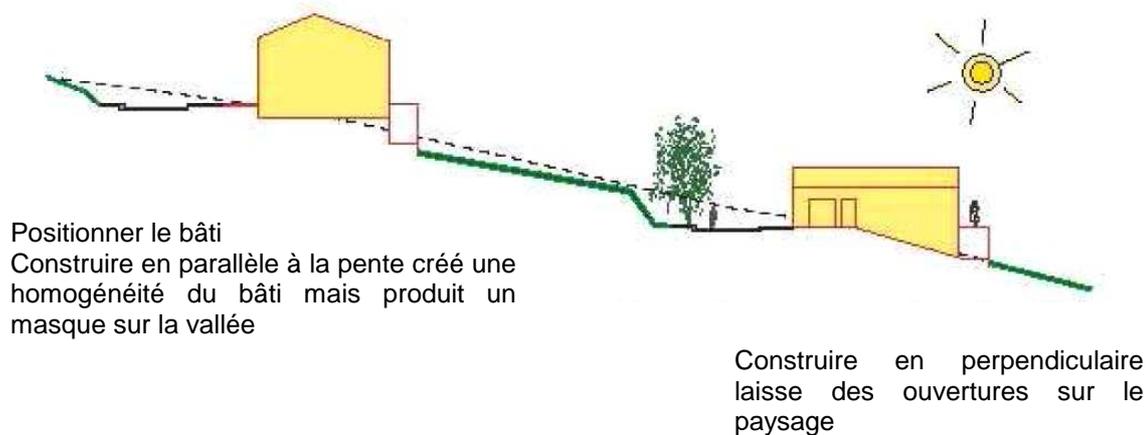
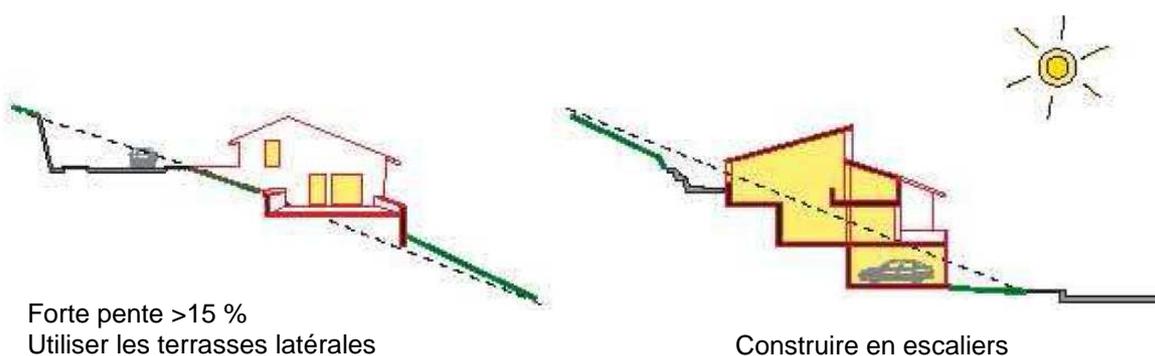
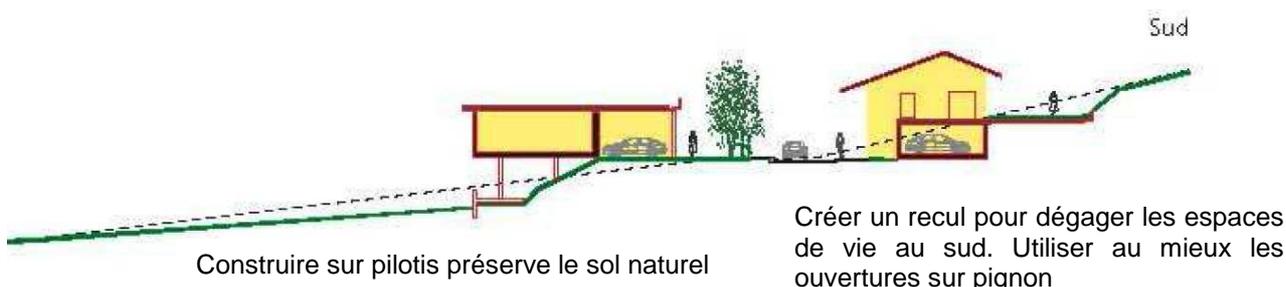
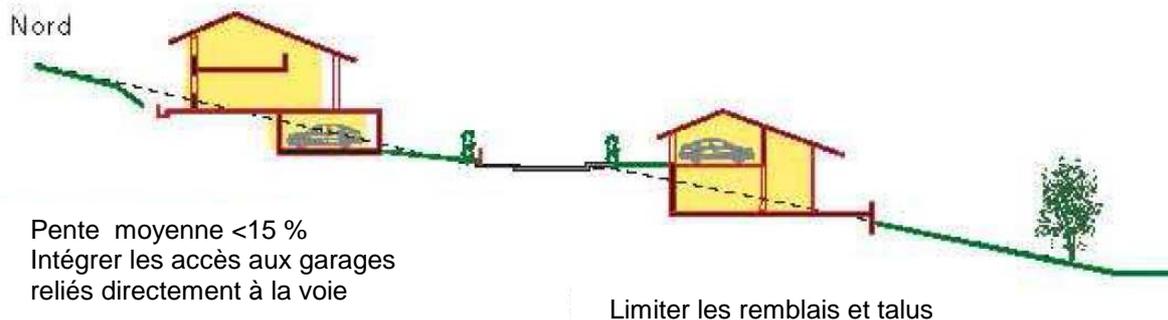
- Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de **0,50 m** et régalez en pente douce.

Inscriptions des constructions dans la pente : Illustrations du CAUE du Rhône



Pente faible <10 %
Murets structurant les terrasses

Utiliser les demi niveaux



ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).

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



Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

1 - Façades

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 mètres** (marquage vertical, retrait, volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 mètres** devront présenter une rupture du volume dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur, largeur). Les différents corps de bâtiments pourront être reliés par des terrasses ou auvents par exemple.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les enduits devront être de type grattés, lissés ou projetés fins.

La couleur des enduits doit être compatible avec la palette des couleurs jointe **en annexe 7**.
Pour information, elle est aussi disponible en mairie.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Dans le cas d'une architecture non contemporaine (cf. point 6 du présent article), les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,35** pour des dimensions supérieures à **0,80 m**. Par exemple:

- une fenêtre de 0,80 de large a une hauteur libre
- une fenêtre de 1 mètre de large doit avoir une hauteur de 1,35 m de hauteur minimum soit le calcul ($h:1,35m/L:1,00m= 1,35$).

Pour les dimensions inférieures à **0,80 m**, ce rapport pourra se rapprocher **de 1**. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

Les portes ou portes-fenêtres plus larges sont admises en RDC.

2 - Toitures

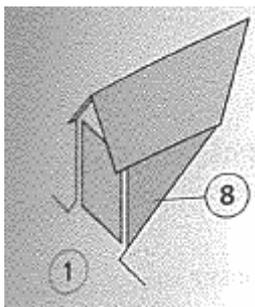
Les toitures à 1, 2, 3 ou 4 pans par volumes sont autorisées, sous conditions :

- Lorsque leur pente est comprise entre **30% et 40%**, avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures 4 pans sont interdites pour les constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente doit être comprise entre **5 et 40%**.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Schémas illustratifs des ouvertures interdites :



Jacobine



Chien assis

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

La teinte devra être:

- rouge ou rouge nuancé dans le cas d'une construction neuve ou d'une rénovation totale,
- identique à l'existant lorsqu'il s'agit d'une rénovation partielle ou d'une extension.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, terrasse accessible, ...).

Pour les bâtiments d'activités, l'intégration paysagère doit être recherchée, y compris pour la couleur.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale,
 - les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

- Les clôtures doivent être de conception simple. 3 principes sont autorisés :
 - **La haie naturelle** : elle doit être constituée d'essences locales panachées. Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage posé au sol ou sur une semelle d'une hauteur maximum de **0,20 m**. La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,60 m**.
 - **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Il ne peut pas être surmonté par un grillage ou tout autre matériau (ex : bardage bois).
 - **Le mur** est utilisé dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire ou lorsqu'il s'agit de créer des continuités urbaines et un front de rue. Dans ce cas, des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...). La hauteur maximale autorisée est de 2 m mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel.

Les murs et murets seront couverts de couvertines (tuile, béton...).

Les murets de type gabions d'une hauteur maximale de 1,60 m sont tolérés dans la mesure où l'insertion dans le site est justifiée.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit (canisse, toile tendue, bois, brise-vue, ...).

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe (abris de jardin, piscines...) devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Des murs ou des haies sont imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain, en référence à l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

5 – Les équipements

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs, pompe à chaleur) ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les paraboles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon visible depuis l'espace public.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

6-1 Les constructions de conception architecturale contemporaine

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

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- la forme ou la proportion des ouvertures,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité,
- par l'usage d'un toit terrasse ou végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

6-2 Les éléments du patrimoine en zone Ua.

Pour l'ensemble des éléments bâtis **du castrum**:

- Ils sont soumis au permis de démolir.
- Tout aménagement * ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, etc...), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits.

D'une manière générale, s'appliqueront les règles suivantes :

- **Les adjonctions, extensions, surélévations** devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, cheminée, ouvertures, montoirs, etc...).
- **Les volumes principaux** seront conservés ou mis en valeur; les orientations initiales seront respectées.
- **Les éléments d'architecture anciens** présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- **Les modifications** pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- **Les détails architecturaux** créés en superstructure de toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

- Autant que possible, **les ouvrages en pierre** devront conserver leurs aspects initiaux.
- Il est recommandé, pour **les immeubles anciens** de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en œuvre à la taloche puis gratté ou brossé.
- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures.
Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Titre 7 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex: bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

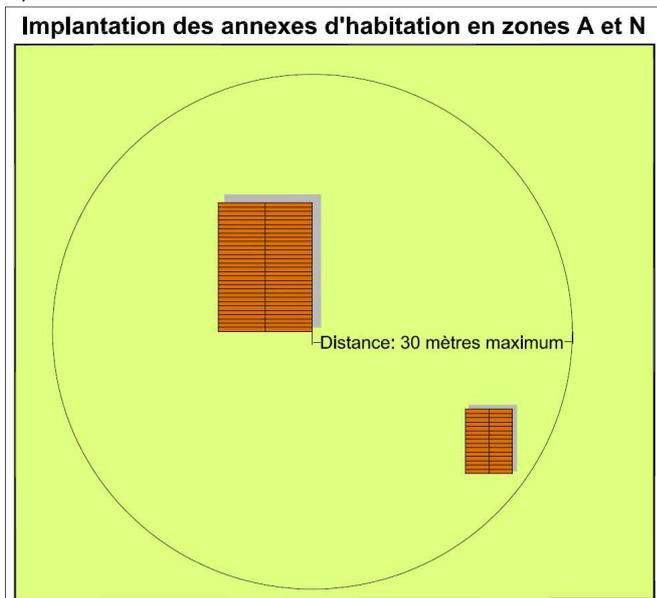
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux sur une construction (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Par exemple: les travaux modifiant les structures porteuses, les travaux intérieurs ...

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).



ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Cf. R.123-9 du CU).

A contrario, ne constitue pas un changement de destination, la transformation d'un garage en chambre. De même, une annexe à une construction a la même destination que le bâtiment principal auquel elle se rapporte.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume du bâtiment.

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT

Existant à la date du dépôt de la demande administrative (DP, PC...)

EXPLOITATION AGRICOLE

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

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement par volume bâti.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements par volume bâti, desservis par un accès commun.

HABITATION DE TYPE GROUPE

Construction comportant au moins deux logements par volume bâti, desservis par un accès individuel.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

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

INDUSTRIEL

Dont l'activité a pour objet est la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E)

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT

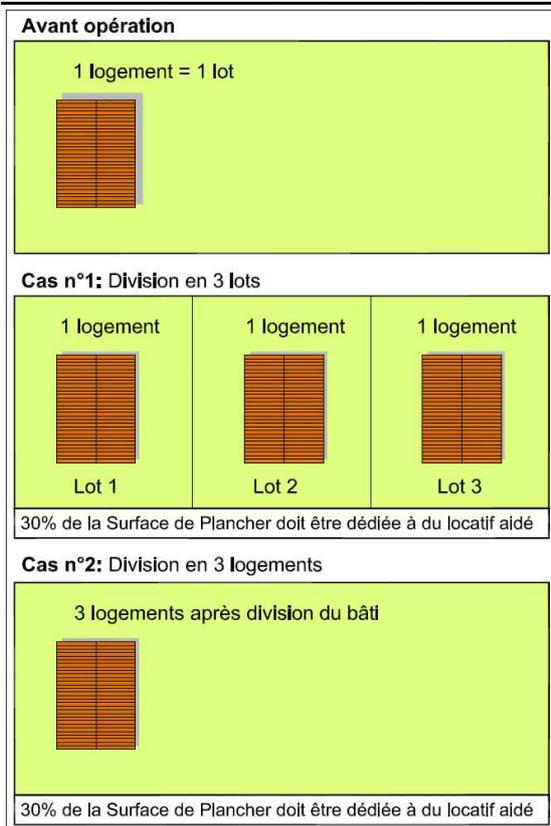
Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

La surface de plancher, le nombre de lots et de logements créés se jugent à l'issue de l'opération, compris l'existant.

LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION OU D'AMENAGEMENT ABOUTISSANT A 3 LOGEMENTS OU PLUS APRES TRAVAUX OU DIVISION PARCELLAIRE



OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

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

PERMIS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARC D'ATTRACTION

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

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobiles ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SERRE LEGERE

La serre légère est un abri dédié à la production agricole sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton. Elle est autorisée sur l'ensemble des zones A, A1 et Ap.

Elle est à distinguer :

- Des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin...) sous forme de "tunnel" opaque ou de bâtis autorisés en zones A et A1 uniquement
- Des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés de béton, assimilées à des constructions.
Il s'agit d'abris clos et translucide à vocation agricole, destiné à protéger les végétaux du froid. A ce titre, elles ne sont autorisées qu'en zones A et A1 et interdites en zone Ap.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

La surface minimum d'installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quelque 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 vingt campeurs sous tentes, doit au préalable obtenir une autorisation d'urbanisme:

- un permis d'aménager si le camping permet l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- une déclaration préalable dans les autres cas.

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement.

En revanche, elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.

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

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.