

# Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de  
**SAINT-ETIENNE-DES-OULLIERES**

## REGLEMENT ECRIT

### MODIFICATION N° 3

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
de la modification n° 3 du PLU  
en date du 30 juin 2022.

Le Président,  
Pascal RONZIERE

5





# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</u></b>	<b>3</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....</b>	<b>6</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	7
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	8
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	14
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux.....</b>	<b>15</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	17
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	21
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh.....</b>	<b>22</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	22
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	24
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	28
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u></b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....</b>	<b>29</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	29
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	31
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	36
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx .....</b>	<b>37</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	38
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	42
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU .....</b>	<b>43</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	43
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	49
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u></b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>50</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	50

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	52
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	55
<b><u>TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</u></b>	<b>56</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>56</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	56
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	56
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	58
<b><u>TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11).....</u></b>	<b>59</b>
<b><u>TITRE VII – DEFINITIONS .....</u></b>	<b>63</b>
<b><u>ANNEXES .....</u></b>	<b>69</b>
<b>PERMIS DE CONSTRUIRE .....</b>	<b>70</b>
<b>ESPACES BOISES CLASSES .....</b>	<b>74</b>
<b>EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>75</b>
<b>ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC</b>	
.....	<b>76</b>
<b>FICHES CONSEIL DU SERVICE DEPARTEMENTAL .....</b>	<b>77</b>
<b>DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE .....</b>	<b>77</b>

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT ETIENNE DES OULLIERES.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R111-3.2, R 111-4 uniquement dans les zones NA, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les zones d'intervention foncière.
- La protection et l'aménagement de la Montagne.
- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
- Sursis à statuer.
- Le droit de préemption urbain.
- Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315.2, 1).

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- a. La zone U et ses secteurs Ua, Ub et son sous-secteur Ubp, Uc et Ud.
- b. La zone Ux.
- c. La zone Uh et un sous-secteur Uhr.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- d. La zone 1AU et son sous-secteur 1AUh.
- e. La zone 1AUx.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- f. La zone A et ses sous-secteurs As et Ar.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- g. La zone N et son secteur Nr.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- h. Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- i. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18.3 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration prévue à l'article L.441-2 du code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Tout stationnement pendant une durée supérieure à 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est soumis à l'autorisation prévue à l'article R.443-4 du code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :

- Sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes,
- Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés à conserver sont irrecevables.

Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver.

L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

Pour le territoire des lotissements, la distance à respecter pour les constructions par rapport aux limites séparatives est réglementée par l'article 8 : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE » : Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone immédiatement constructible dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**La zone U a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.**

Elle se subdivise en cinq secteurs :

- Un secteur Um correspondant à la partie centrale ancienne bâtie en ordre continu où tous les types de constructions d'habitation sont autorisés,
- Un secteur Ua correspondant aux extensions du centre bourg à vocation principale d'habitat, bâties sans alignement, où tous les types de construction d'habitation sont autorisés,
- Un secteur Ub, correspondant aux extensions Nord et Sud du bourg, de moindre densité, où tous les types de constructions d'habitation sont autorisés,
  - o Un sous-secteur Ubp correspondant à la zone urbaine située en frontière de Saint Etienne la Varenne, à proximité immédiate de la zone 1 AUx, où tous les types de constructions sont autorisés,
- Un secteur Uc correspondant à la partie du hameau de Blaceret, bâtie en ordre semi-continu et à l'alignement le long de la RD43. Elle est moyennement dense.
- Un secteur Ud, s'inscrivant en prolongement Est du secteur Uc, bâti en recul de la voie et de faible densité.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les installations classées sauf celles prévues à l'article U2.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- d) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- e) Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- f) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.
- g) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes.
- h) En Um, le changement de destination des locaux existants à destination d'activités artisanales ou de commerces implantés en rez-de-chaussée.

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

1) Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les commerces dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les surfaces de réserves, sauf pour la zone Uc, où cette limite est portée à 1500 m<sup>2</sup>.
- b) Les entrepôts, équipements artisanaux et industriels dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en secteurs Ua, Ub, Uc.
- c) Les entrepôts, équipements artisanaux et industriels dans la limite de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en secteur Ud.
- d) Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- e) Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- f) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage d'habitation ou agricole, à condition que l'extension n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- g) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le statut de la zone.
- i) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **2) 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) En secteur Ud, lorsque le réseau collectif d'assainissement des eaux usées n'est pas encore existant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisée.

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

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

### **4) Electricité et télécommunications :**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

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

- non réglementé

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

### 1) Secteur Um :

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### 2) Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud :

L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 5 mètres

### 3) Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les voies de desserte interne des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

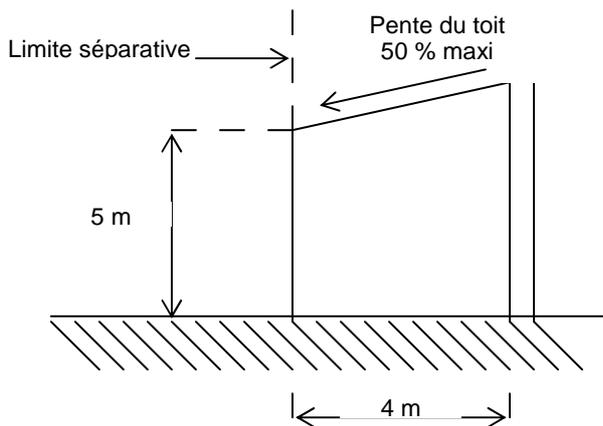
## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1) Secteur Um :

Le long des voies, les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

## 2) Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud :



### a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 5 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (4 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété : Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres de celle-ci.

## 3) Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité des constructions existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

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

Non réglementé

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

### 1) Secteur Um :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### 2) Secteurs Ua, Ub, Uc :

L'emprise au sol des constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt, et de bureaux, ne doit pas excéder 70 % de la surface du tènement.

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

### a) Secteur Um :

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

### b) Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres pour toutes les constructions.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article U 3.

### Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé, au minimum 2 places par logement.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule place par logement est exigée.

### Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Appelées à recevoir du public 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- Destinées à l'hébergement 1 place par tranche de deux chambres.
- Destinées à la restauration 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON cumulées

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- a) L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

#### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- d) Dans les lotissements ou ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1) Secteur Um :

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est défini sur ce secteur.

2) Secteur Ua :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40.

3) Secteur Ub :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25

3.1) Sous- secteur Ubp : il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

4) Secteur Uc :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40 pour les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants. Il n'est pas applicable pour le cas des aménagements de bâtiments dans leur volume existant.

5) Secteur Ud :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone Ux a une fonction principale d'activités artisanales, industrielles ou commerciales ou au transfert d'activités implantées dans le bourg, sans possibilité d'extension sur place.

Elle comporte un secteur Uxa, qui ne bénéficie pas du réseau d'assainissement des eaux usées, et se situe en zone inondable.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole,
- b) Les constructions à usage d'habitation,
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- d) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - L'ouverture de carrières.

En zone Uxa : les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités, ainsi que les remblais.

#### **ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) Sont autorisées sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
- d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  - d'annexes ou de stationnements lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 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 que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> :
- L'aménagement et l'extension des constructions en vue d'une activité économique autre qu'agricole.
  - La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les constructions à usage :
- de commerce, liées aux activités existantes ou autorisées, ou lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris les surfaces des réserves).
- e) Les installations et travaux divers suivants :
- Les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.

En zone UXa : les aménagements et extensions de bâtiments existants dans la limite de 50% de la SHON existante, sous réserve que le plancher se situe à plus de 20 cm au dessus de la limite de la crue centennale.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ux 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 2) 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. Leur emprise minimale est de 8 mètres.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) En zone Uxa, l'assainissement autonome est autorisé.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- a) Dans le cas d'un réseau public d'assainissement des eaux pluviales, toute construction doit y être raccordée. Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.
- b) En attente de la réalisation du réseau collectif, à titre exceptionnel, le réseau d'eau pluviale doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

### **ARTICLE Ux 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

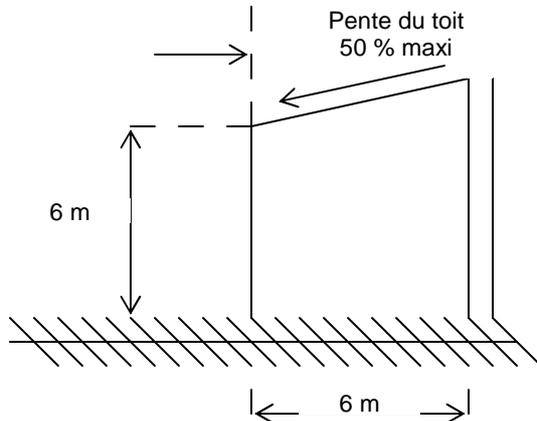
- 1) Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- 2) Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

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

- 1) La construction en limite séparative est autorisée à condition :
- Que cette implantation ne concerne qu'une seule limite séparative
  - Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ux



- a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 6 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (6 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

- b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 6 mètres.

- 2) Ces règles ne peuvent pas être exigées :
- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
  - Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du tènement.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Ux 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Appelées à recevoir du public 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- Destinées à l'hébergement 1 place par tranche de deux chambres.
- Destinées à la restauration 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON cumulées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- b) L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de

stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

Zone de hameau situé en secteur rural, elle a vocation au maintien de l'occupation des hameaux.

La zone Uh a une fonction principale d'habitat.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole ;
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés ;
- c) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- d) Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone ;
- e) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- f) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes.

#### **Sous-secteur Uhr :**

Outre les occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus, sont interdites :

- a) Les constructions à usage d'habitation ou d'activité,
- b) L'extension de bâtiments existants,
- c) Toute construction ou installation dont la présence dans le périmètre de crue de la Vauxonne risquerait de faire obstacle à la libre circulation des eaux.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- b) Les annexes et stationnements lorsqu'ils sont liés à la fonction d'habitation et qu'ils constituent sur le tènement considéré un complément de fonctionnement à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation de la zone.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les constructions à usage d'habitation,
- f) Les extensions de bâtiments existants, à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

### **Sous-secteur Uhr :**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **2) 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2) Assainissement des eaux usées :**

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisée.

### 3) Eaux pluviales et de ruissellement :

- a) Dans le cas d'un réseau public d'assainissement des eaux pluviales, toute construction doit y être raccordée. Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.
- b) En attente de la réalisation du réseau collectif, à titre exceptionnel, le réseau d'eau pluviale doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

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

- non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel.

Les annexes à usage de stationnement ou garages avec sortie directe sur la voie publique doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel.

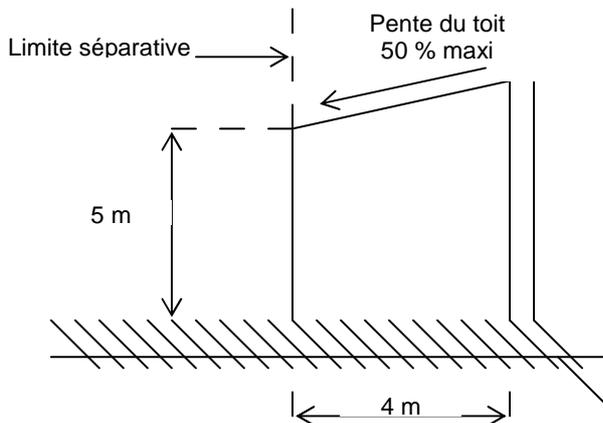
### Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements sans sortie directe sur la voie publique,
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de

recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

## **ARTICLE Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 5 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (4 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété : Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

### Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les constructions réalisées en continuité des constructions existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.
- pour le territoire des lotissements,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

1) La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE Uh 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Uh 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Il est exigé, au minimum 2 places par logement.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

## **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 1AU est destinée à l'extension future de la commune.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités de taille limitée, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend un sous secteur 1AUh, différenciée par la hauteur maximale autorisée des constructions.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- c) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- d) Les dépôts de véhicules.
- e) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.
- f) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes.

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

### 1) Occupations et utilisations du sol ne faisant pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises sous conditions :

- a) Les constructions à usage d'annexes ou de stationnements lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

### 2) Occupations et utilisations du sol faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- a) Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1) ci-dessus et sous réserve :
  - qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble,
  - qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,
  - qu'elles ne compromettent pas des réalisations ultérieures s'inscrivant dans le schéma d'ensemble,

Sont admises les constructions à usage :

- d'habitations,
- d'équipements collectifs,
- d'équipements hôteliers,
- de commerces dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les surfaces de réserves,
- d'entrepôts dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- de bureaux et services,
- d'équipements artisanaux et industriels dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- de stationnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1) Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **2) 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. Leur emprise minimale est de 8 mètres.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

### **1) Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

- c) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- a) Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- b) Les rejets des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

### **4) Electricité et télécommunications :**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, et de câblages divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

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

- non réglementé

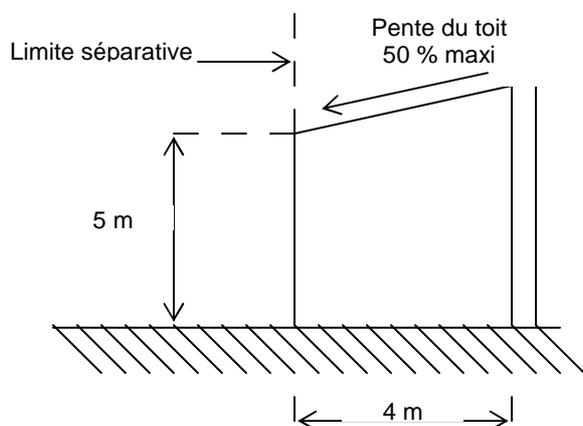
## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les voies de desserte interne des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

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



a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 5 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (4 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Constructions ne jouxtant pas la limite séparative : si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres de celle-ci.

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements,
- pour les constructions à usage d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du tènement.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

**Secteur 1AUh** : la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article 1AU 3.

### Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé, au minimum 2 places par logement.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule place par logement est exigée.

### Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Destinées à abriter du personnel	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SHON.
Appelées à recevoir du public	1 place par 25 m <sup>2</sup> de SHON.
Destinées à l'hébergement	1 place par tranche de deux chambres.
Destinées à la restauration	1 place par 20 m <sup>2</sup> de SHON cumulées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- c) L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- d) Dans les lotissements ou ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Il est fixé un COS de 0,30.

#### **Secteur 1AUh :**

- Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 1AUx est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et bureaux.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole,
- b) Les constructions à usage d'habitation,
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- d) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- e) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières,
- f) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes.

#### **ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipements artisanaux et industriels dans la limite de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - de commerces (liés aux activités existantes ou autorisées ou lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone) dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de SHON (y compris les surfaces de réserves.
  - d'entrepôts dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - d'annexes ou de stationnements lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- 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 que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> :
- L'aménagement et l'extension des constructions en vue d'une activité économique autre qu'agricole sous réserve qu'après les travaux, la SHON n'excède pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et sans aucune limite pour les constructions à usage d'activité économique,
  - La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
- Aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - Aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1) Accès :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit

établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## 2) 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

### 1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- a) Dans le cas d'un réseau public d'assainissement des eaux pluviales, toute construction doit y être raccordée. Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.
- b) En attente de la réalisation du réseau collectif, à titre exceptionnel, le réseau d'eau pluviale doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, et de câblages divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

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

- non réglementé

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

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

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

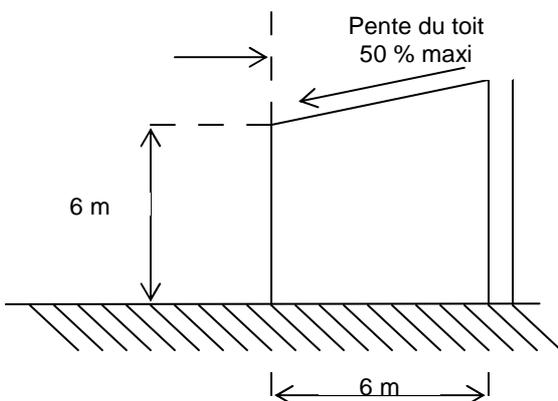
- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

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

a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction en limite est autorisée à condition :

- Que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives
- Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone 1AUx



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 6 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (6 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 6 mètres.

- c) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 6 mètres des dites limites.

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

### **ARTICLE 1AUx 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article 1AUx 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

Destinées à abriter du personnel	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SHON.
Appelées à recevoir du public	1 place par 25 m <sup>2</sup> de SHON.
Destinées à l'hébergement	1 place par tranche de deux chambres.
Destinées à la restauration	1 place par 20 m <sup>2</sup> de SHON cumulées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- d) L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- non réglementé

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 2AU est destinée à l'extension future de la commune à long terme.

Sa vocation sera d'accueillir, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités de taille limitée, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement par le biais d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- c) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- d) Les dépôts de véhicules.
- e) L'exploitation de carrière.
- f) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes.

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

- Sous réserve qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,
- qu'elles ne compromettent pas des réalisations ultérieures s'inscrivant dans le schéma d'ensemble,

Sont admises sous conditions :

a) Les constructions à usage :

- de commerces dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les surfaces de réserves,
- d'entrepôts dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- d'équipements artisanaux et industriels dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- d'annexes ou de stationnements lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

1) Accès :

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

établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## 2) 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. Leur emprise minimale est de 8 mètres.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- a) Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- b) Les rejets des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, et de câblages divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

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

- non réglementé

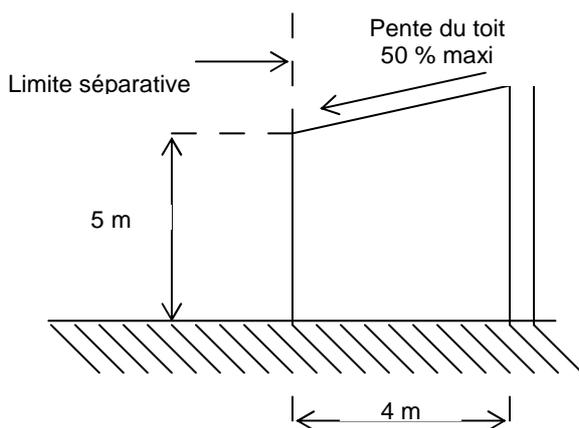
## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les voies de desserte interne des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

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



a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 5 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (4 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Constructions ne jouxtant pas la limite séparative : si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres de celle-ci.

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- pour le territoire des lotissements,
- pour les constructions à usage d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

### **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article 2AU 3.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé, au minimum 2 places par logement.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule place par logement est exigée.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Destinées à abriter du personnel	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SHON.
Appelées à recevoir du public	1 place par 25 m <sup>2</sup> de SHON.
Destinées à l'hébergement	1 place par tranche de deux chambres.
Destinées à la restauration	1 place par 20 m <sup>2</sup> de SHON cumulées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES** **CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- d) Dans les lotissements ou ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il est fixé un COS de 0,30.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur As interdisant toute construction, et un secteur Ar menacé par le risque d'inondation de la Vauxonne.

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

Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir.

#### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- D'habitations autres que celles visées à l'article A2,
- Hôtelier,
- Commercial,
- D'entrepôt,
- D'équipements collectifs,
- Artisanal ou industriel,
- De bureaux ou de services.

b) Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,

c) L'ouverture de carrières.

d) L'extension des bâtiments autorisés à changer de destination, repérés sur le plan de zonage du P.L.U.

### **Secteur As :**

- a) Toutes les constructions sont interdites.
- b) En secteur inondable, les remblais sont interdits

### **Secteur Ar :**

- a) Toutes les constructions nouvelles sont interdites
- b) Les remblais sont interdits

## **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) à condition qu'elles se situent à une distance inférieure à 50 mètres des bâtiments existants.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- d) Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).
- e) Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole.
- g) Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation, et repérés sur le plan de zonage par un numéro allant de 1 à 31, ainsi que la construction de piscines à condition qu'elles se situent à une distance inférieure à 50 mètres de ces bâtiments.

### **Secteur Ar :**

- a) Sous réserve des conditions énoncées ci-dessus, sont admises les extensions de bâtiments dont le plancher se situe à une altitude supérieure à 20 cm au

dessus du niveau de la crue centennale de la Vauxonne. L'augmentation d'emprise au sol doit être inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

- b) Sur les secteurs concernés par un risque géologique, toute construction nouvelle et toute extension de bâtiments existants est interdite.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### **2) Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

### **3) Eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :

Soit absorbées sur le tènement par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre au milieu naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.

Soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

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

### **4) Electricité et télécommunications :**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) Règle générale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne peut pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel et d'une zone réservée à l'exploitation des ressources du sous-sol et des carrières.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

Elle comporte un secteur Nr, correspondant aux terrains situés sur les abords de la Vauxonne, à l'intérieur du périmètre de la crue centennale, ainsi qu'aux secteurs couverts par un risque géologique.

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

#### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1) Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Toute construction
- b) Toute extension de bâtiment existant.

#### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Non réglementé

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est exigé aucun recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est exigé aucun recul par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)**

## **CHAPITRE I**

### Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes au nuancier déposé en Mairie.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant, être en harmonie avec le nuancier déposé en Mairie.

Les prescriptions du présent titre concernant les volets ne concernent pas les portes et portails de garages.

### Mouvements de sol et talus :

- a) Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions où des aménagements susceptibles de s'insérer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.
- b) Les travaux suivants sont interdits :
  - Exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de gêner l'écoulement des eaux, sont interdits.
  - Buttes ou talus de terre rapportée, liés à la construction, d'une pente supérieure à 12 %.

### Clôtures :

En secteur inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'expansion des crues.

La hauteur maximum est fixée à 2,00 mètres Elles doivent être constituées soit par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par

une murette – hauteur maximum 1,00 m – surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Toutefois, sont autorisés les murs avec couvertines, dans la limite d'une hauteur de 1,80 mètre. Ils doivent être enduits en conformité avec le nuancier déposé en mairie, et en cohérence avec le bâtiment principal existant. Pour les lotissements, cette règle ne concerne que les limites extérieures.

### **1) Constructions de conception architecturale traditionnelle :**

#### a) Secteur Um :

Les constructions doivent s'inspirer de la forme traditionnelle de l'habitat local, en harmonie avec le bâti existant.

#### b) Toutes autres zones :

#### Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant les garages, remises ou caves, et les baies vitrées.

#### Toitures :

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 50 %. Dans le cas où la toiture comprend un faîtage, celui-ci doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Pour les bâtiments agricoles, leur pente doit être au minimum de 15 %, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à un pan peuvent être autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal ou situés en limite de propriété.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade.

- Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite. Les tuiles peuvent être posées sur des plaques ondulées prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.
- Les toitures ayant fonction de terrasse sont autorisées à condition que leur surface totale ne dépasse pas 20 % de la SHON de la construction.
- Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites (chien assis, jacobines, etc.)

#### Volets :

Les volets devront être uniformes quant à leur aspect, cette règle ne s'appliquant pas aux baies vitrées.

### **2) Constructions de conception architecturale contemporaine :**

#### a) Constructions neuves

Les constructions de conception contemporaine, y compris les bâtiments à usage d'activités, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Elles doivent néanmoins respecter le nuancier déposé en mairie.

#### b) Constructions contemporaines dans le cas de restauration de bâtiments

Les règles présentées au paragraphe 1) sont applicables, sauf en ce qui concerne :

#### Façades :

Les matériaux employés en façade doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

### **3) Réhabilitation de bâtiments existants :**

Les bâtiments situés en zone agricole et autorisés à changer de destination pour de l'habitat, ne pourront être réhabilités qu'en respectant les conditions suivantes :

#### Eléments de surface :

Les menuiseries devront être uniformes quant à leur aspect.

Les murs en pierre sèche ne devront pas être enduits.

Les encadrements de fenêtres devront être laissés apparents et être constitués du même matériau que les encadrements existants.

#### Toitures :

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne. Les tuiles préexistantes ne pourront être remplacées que par des tuiles de même nature.

Débords : les débords existants doivent être respectés.

Type de couverture : les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

#### Ouvertures :

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

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage, à une remise, à une cave, ou à une baie vitrée.

Volets : les volets devront être semblables aux volets existants. Ils devront être uniformes quant à leur aspect, cette règle ne s'applique pas aux baies vitrées.

## TITRE VII – DEFINITIONS

### Affouillements et exhaussements de sol :

Tous travaux de déblai ou de remblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex : bassin, étang).

### Aires de stationnement :

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

### Aires de jeux et de sports :

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

### Alignement :

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

### Aménagement :

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

### Annexe :

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

### Association foncière Urbaine (A.F.U) :

Les A.F.U sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Le code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembering,

grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Constructions à usage d'équipement collectif :

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

#### Constructions à usage de stationnement :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les parcs de stationnement 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.

#### Dépôt de véhicules :

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

Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex : Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex : garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts) autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassement...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

#### Emplacement réservé :

Voir annexe

#### Emprise au sol :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

#### Enseigne "Drapeau":

Correspond aux enseignes publicitaires installées perpendiculairement à la façade.

### Espace boisé classé :

Voir annexe

### Exploitation agricole :

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

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

- Les bâtiments d'exploitation,
- Les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### Extension :

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

### Garages collectifs de caravanes :

Voir "dépôt de véhicules"

### Habitation de type individuel :

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communs.

### Habitation de type collectif :

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

### Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par le code de l'Urbanisme.

### Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du niveau naturel du terrain sur l'emprise de la construction et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

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

Impasse :

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

Installation classée : (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement.

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

Installations et travaux divers :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

Les parcs d'attraction 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,

Les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 mètres

Lotissement :

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Ouvrages et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

Parcs d'attraction :

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

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de la publication du P.L.U.

### 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 de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par Monsieur 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 Hors Œuvre Nette (SHON) :

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R.112-2 du code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'Occupation des sols et à la Taxe Locale d'Équipement.

### Surface minimum d'installation :

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000-5092 du 10/11/2000).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

16 hectares pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, st Symphorien sur Coise, Vaugneray (Secteur des Monts du Lyonnais)

18 hectares pour le reste du département.

### Tènement :

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

### Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

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

### Voirie :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de la plateforme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

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 :  
1/ de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,  
2/ d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Lors de la création de la ZAC, les dispositions du P.L.U s'appliquent pleinement.

Transfert de COS :

C'est une opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de 2 terrains appartenant à la même zone urbaine (tant sur le plan réglementaire que géographique) acceptent de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application du mécanisme prévu par le code de l'Urbanisme.

## **ANNEXES**

## PERMIS DE CONSTRUIRE

### 1. Généralités :

1.1 - Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L.421-1 du code de l'Urbanisme stipule :

- quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées ;
- sous réserve notamment des dispositions visées à l'article L.422-1 du code de l'Urbanisme (cf. paragraphe 1.2 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ;
- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne, au sens de la loi n°79-1150 du 28 décembre 1979 ;
- Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

1.2 - En application de l'article L.422-1 du code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés ;
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. : liste au paragraphe 3 ci-dessous).

2) Liste des ouvrages ou travaux n'entrant pas dans le champ d'application du permis de construire (Art. R.421-1 du code de l'Urbanisme) :

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles ;

2.2 - Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire ;

2.3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction ;

2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée ;

2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public ;

2.6 - Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au dessus du sol et moins de 40 m<sup>3</sup> de volume ;

2.7 - Les terrasses dont la hauteur au dessus du sol n'excède pas 0,60 m ;

2.8 - les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres

2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m ;

2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 1,5 m au dessus du sol.

3) Liste des ouvrages ou travaux exempts du permis de construire mais soumis à l'obligation de déclaration préalable (Art. R.422-2 du code de l'Urbanisme) :

3.1 - Les travaux de ravalement ;

3.2 - Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation ;

3.3 - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire ;

3.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ;

3.5 - En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>, les poteaux et pylônes de plus de 12 m au dessus du sol et les installations qu'ils supportent ;

3.6 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison ;

3.7 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3 m ;

3.8 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3 m ;

3.9 - Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m<sup>2</sup>, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m<sup>2</sup> sur le même terrain ;

3.10 - Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R.444-3 du code de l'Urbanisme, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de surface égale ou inférieure ;

3.11 - Les piscines non couvertes ;

3.12 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> sur un même terrain ;

3.13 - Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 ci-dessus, n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- Qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),
- Ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un PLU opposable (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant 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.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

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

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

Références : Art. L.130-1 du code de l'Urbanisme.

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

(Art. L.123-9 du code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de conserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- Soit conserver son terrain,
- Soit le vendre à un tiers,
- Soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants :

## **ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC**

(Applicables même en présence d'un P.L.U.)

### Art. R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Art. R.111-3 :

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n°59-701 du 06 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission départementale d'Urbanisme.

### Art. R.111-3.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Art. R.111-14 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ANNEXE

**FICHES CONSEIL DU SERVICE DEPARTEMENTAL  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

NOTE : Présentées à titre informatif, ces documents n'ont pas de valeur réglementaire sur le territoire de la commune.