



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N° 5 REGLEMENT

### MODIFICATION N°4

*PLU*  
*Approuvé le 27/09/2007*  
*Modifié le 16/12/2010, 21/02/2013 et*  
*21/11/2013*  
*Révision simplifiée le 05/07/2012*

**Modification n°4**

MAIRIE DE CHAPONOST

5 avenue Maréchal Joffre  
 69 630 CHAPONOST

TEL : 04.78.45.31.33  
 FAX : 04.78.45.37.45

contact@mairie-chaponost.fr



## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>- 7 -</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>- 18 -</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	- 20 -
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	- 35 -
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	- 49 -
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD, UE, UF.....	- 62 -
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....	- 76 -
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	- 88 -
CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMS.....	- 101 -
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>- 111 -</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	- 113 -
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA .....	- 124 -
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC .....	- 134 -
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI.....	- 146 -
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>- 156 -</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	- 158 -
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>- 168 -</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	- 170 -
<b>TITRE VI : SECTEURS A PLAN DE MASSE.....</b>	<b>- 180 -</b>
<b>TITRE VII: ARTICLE 11.....</b>	<b>- 184 -</b>
<b>TITRE VIII : DEFINITIONS.....</b>	<b>- 202 -</b>



## PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme sur la base législative de l'article L. 123-1.

Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaponost.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés soumis ou non à autorisation.

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du présent règlement, figurent à la fin de ce règlement.



# **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS GENERALES**



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 • CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CHAPONOST**.

### ARTICLE 2 • PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### **1 • Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de Chaponost sont mentionnées à l'annexe du PLU.

#### **2 • Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public**

Les cinq articles dits d'ordre public du code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Ces articles concernent :

##### **a- La salubrité et sécurité publique (article R. 111-2)**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

##### **b- La conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R. 111-4)**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

##### **c- La desserte – l'accès – le stationnement (articles R. 111-5 et R. 111-6)**

###### **Article R. 111-5**

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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. »*

**Article R. 111-6**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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

**d- Le respect des préoccupations d'environnement (article R. 111-15)**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**e- Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R. 111-21)**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**3 • Les périmètres visés à l'article R.123-13 :**

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 et s) est applicable sur le territoire de Chaponost et il concerne l'ensemble des zones U et AU, du présent plan local d'urbanisme.
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement et par les arrêtés préfectoraux n°99-1909 du 26 mai 1999 et n°99-1911 du 26 mai 1999 relatif au classement sonore des voies. Sont concernées à Chaponost, la RD 342, la RD 50, la RD 75, l'avenue Joffre/Bd Reydellet (ancien Bd des Fleurs)/Route de la Gare, et l'avenue Devienne.
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir notamment dans les secteurs de protection de monuments historiques.
- les zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable,
- les périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 111-10,

#### **4 • Les articles L. 111-9, L. 111-10 du code de l'urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer**

En application des articles L. 111-9, L. 111-10 du code de l'urbanisme, la commune peut opposer un sursis à statuer, dès lors :

- D'une part, qu'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a été ouverte ;
- D'autre part, que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou que la réalisation d'une opération d'aménagement a été prise en considération par l'autorité compétente.

#### **5 • Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels**

##### **• Les risques inondation**

Les politiques publiques sur les risques se sont développées autour de trois axes : la prévention, l'indemnisation et la gestion de crise. La politique de prévention du risque inondation vise à prendre en compte ce risque afin d'assurer la sécurité de la population et de limiter les conséquences néfastes de l'inondation, tout en s'inscrivant dans une politique de développement durable. Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI), institué par la loi du 2 février 1995, est un outil réglementaire de gestion du risque inondation.

Le PPRNI vise à :

- assurer la sécurité des personnes en interdisant les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne peut être garantie ;
- ne pas augmenter les enjeux exposés, en limitant strictement l'urbanisation et l'accroissement de la vulnérabilité dans les zones inondables ;
- diminuer les dommages potentiels en réduisant la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval ;
- éviter tout endiguement ou remblais nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

##### **La commune de Chaponost est concernée par deux PPRNI :**

- le PPRNi de l'Yzeron – approuvé le 22 octobre 2013
- le PPRNI du Garon - en cours d'élaboration

##### **➤ PPRNI Yzeron**

Le PPRNi de l'Yzeron a été approuvé le 2 octobre 1998 sur 7 communes situées à l'aval du bassin versant : Oullins, Sainte-Foy-les-Lyon, Francheville, Craponne, Tassin-la-Demi-Lune, Saint Genis les Ollières, Charbonnières les Bains. Suite à des crues importantes (2003-2005 et 2008), le PPRNI de l'Yzeron a été révisé et étendu à l'ensemble du bassin versant et concerne désormais la partie nord de la commune.

**Le Plan de Prévention des Risques Naturels inondation de l'Yzeron a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 octobre 2013.**

**La prise en compte du risque inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs, voire même à les rendre inconstructibles. En application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme, ces secteurs exposés au risque**

**inondation sont identifiés sur le plan de zonage du PLU. Le PPRNI étant une servitude d'utilité publique, ses dispositions l'emportent sur celles du PLU.**

**Le PPRNI distingue 5 types de zones :**

- **Zone rouge** : fortement exposée au risque (aléa fort) ou à préserver strictement (autre aléa en champ d'expansion de crue)
- **Zone rouge extension** : faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver avec présence de bâti existant (mitage)
- **Zone bleue** : faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un hameau en espace non urbanisé
- **Zone verte HGM** : très faiblement exposée au risque en zone urbanisée. Cette zone correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale.
- **Zone blanche** : non exposée au risque d'inondation (et donc non reportée sur le plan de zonage du PLU) mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement afin de ne pas aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées. *Voir article 4 du règlement de chaque zone.*

**Pour connaître les prescriptions relatives à chaque secteur, il convient de se reporter au plan de zonage et au règlement du PPRNi Yzeron qui figurent en annexe du PLU.**

#### ➤ PPRni Garon

**Le PPRni Garon a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2012 sur le bassin versant du Garon. Il est en cours d'élaboration.**

- La commune avait par ailleurs réalisé un **zonage pluvial** conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau de 1992 et a délimité :
  - les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
  - les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le traitement, le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

**L'article 4 du règlement de chaque zone du PLU intègre des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

#### ● **Les risques géologiques**

Chaponost est soumis à des risques géologiques faibles. Les secteurs concernés, situés en limite communale Sud / Sud-Ouest sur les pentes fortes de la vallée du Garon, sont classés en zone naturelle protégée, ou en zone naturelle site inscrit, ou en zone agricole protégée. Ces secteurs sont inconstructibles.

## **6 • Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques**

La commune est concernée par les périmètres de **risques générés par l'activité de la Société « Applications des Gaz »** implantée sur la commune limitrophe de Saint-Genis-Laval

Cet établissement est visé par la législation des installations classées pour l'environnement et soumis au régime de l'autorisation. Compte tenu des risques présentés, cet établissement fait l'objet d'une « attention prioritaire de l'Etat » conformément à la circulaire ministérielle du 24 juin 1992. Plus récemment, dans l'attente des instructions relatives à la mise en place des Plans de Prévention des Risques Technologiques prévue par la loi du 30 juin 2003, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a défini, par circulaire du 30 septembre, la démarche à appliquer et la liste des bâtiments devant faire l'objet d'un rapport.

A ce titre, la préfecture du Rhône a transmis à la commune une **fiche** établie pour cet établissement, décrivant la nature des risques dont il peut être la source, sa situation administrative en matière d'étude des dangers, les scénarios retenus pour définir les périmètres de danger à considérer, la cartographie des zones correspondantes. Il ressort que les distances de dangers associées aux activités sont contenues dans les limites de propriété de l'entreprise.

Cette fiche est annexée au présent PLU.

**Les secteurs faisant l'objet de protections particulières concernant les risques technologiques sont repérés dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme par les périmètres :**

- **périmètre de protection rapprochée**
- **périmètre de protection éloignée**

Dans chacun de ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans chaque zone du plan local d'urbanisme.

### **Dans les périmètres de protection rapprochée :**

#### **Sont interdits :**

- la construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public ;
- les constructions nouvelles à destination de commerces, d'habitation ou de services ;
- les constructions nouvelles à destination de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- l'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;
- la reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- la création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

### **Dans les périmètres ZPE (protection éloignée) :**

#### **Sont interdits :**

- la construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation) ;

- les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf 'il s'agit d'établissements autres que de plein air, relevant de la 5ème catégorie (au sens de l'article R.123-19 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- les constructions nouvelles à destination de commerces, d'habitation ou de services, dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;
- les constructions nouvelles à destination de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- l'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;
- la reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- la création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinée et non protégée, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

**Un Plan de Prévention des Risques Technologiques a par ailleurs été prescrit en date du 31/08/2009. Il est en cours d'élaboration.**

Certains secteurs de la commune sont traversés par la **canalisation de gaz naturel** à haute pression « Ars/Brignais », déclarée d'utilité publique. Le tracé de cette conduite figure dans le dossier de servitudes d'utilité publique. Sa présence impose des contraintes particulières pour tout aménagement, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU.

## **7 • Les autres règles**

### **Article L. 111.3 du code rural (loi SRU du 13 décembre 2000 - art. 204) :**

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».*

## **ARTICLE 3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE**

### **1 • Le territoire est divisé en zones**

Les zones sont délimitées sur le plan de zonage par un tireté. Il s'agit des zones urbaines dites « zones U » déjà urbanisées ou équipées, des zones à urbaniser dites « zones AU », des zones agricoles dites « zones A » et des zones naturelles et forestières dites « zones N ».

Chaque zone est désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...). Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : AUa, Ua...).

**• Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter. » Art. R.123-5 du code de l'urbanisme.*

**• Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement**

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » Art. R.123-6 du code de l'urbanisme.*

**• Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement**

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » Art. R.123-7 du code de l'urbanisme.*

**• Des zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement**

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » Art. R.123-8 du code de l'urbanisme.*

**2 • Le plan local d'urbanisme définit également :**

- **Des emplacements réservés** aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1 et des servitudes consistant à réserver des emplacements pour atteindre des objectifs de mixité sociale au titre des articles L. 123-2-b et L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- **Des espaces boisés classés** à conserver ou à créer. Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».
- **Des éléments du patrimoine naturel ou construit à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°** du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage végétal ou minéral, identifiés par le Plan Local d'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Des secteurs concernés par des orientations d'aménagement** repérés sur le document graphique, en application de l'article L. 123-1 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES

---

« Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

## ARTICLE 5 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS REGLEMENTEES

---

Les occupations et utilisations du sol réglementées par le PLU sont celles mentionnées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Ces règles peuvent interdire ou limiter :

- soit certaines destinations de constructions en fonction de neuf catégories édictées dans l'article susvisé :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier,
  - bureau,
  - commerce,
  - artisanat,
  - industrie,
  - exploitation agricole ou forestière,
  - entrepôt,
  - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- soit certaines occupations ou utilisations du sol :
  - travaux, ouvrages,
  - plantations,
  - installations et travaux divers, dont les affouillements ou exhaussements de sol, parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de jeux et aires de sport, aire de stationnement.
  - installations classées pour la protection de l'environnement, dont les carrières...



**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA correspond aux secteurs anciens de la commune : le centre historique, Chaponost le Vieux, La Cordelière, L'Orme, Le Ferraud.

Il s'agit de secteurs denses où les constructions traditionnelles sont agglomérées, implantées le long des rues en ordre continu ou semi-continu. Cette continuité urbaine est renforcée par la présence d'un bâti souvent homogène. Les constructions ont des volumes simples et massifs. Elles comportent 1 ou 2 niveaux sur rez-de-chaussée avec des combles souvent aménagés. Les toitures sont simples à deux ou quatre pans.

La zone UA se subdivise en deux sous-secteurs :

- UAa, correspondant aux pôles de centralité à conforter, a pour vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que des fonctions urbaines (commerces, espaces publics...).
- UAb correspond aux hameaux anciens, éloignés du bourg, et témoins de l'histoire urbaine de Chaponost. Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le tissu urbain en respectant la morphologie du hameau.

L'objectif communal est de maintenir la densité et l'organisation urbaine de ces secteurs et de renforcer la centralité pour la zone UAa.

Par ailleurs, afin de préserver des fonds de parcelle ouverts dans la zone UAb et éviter une densification trop grande dans des hameaux au gabarit insuffisant pour recevoir un grand nombre de constructions supplémentaires, des règles spécifiques au-delà d'une bande de 15 m de profondeur par rapport à la voie ont été fixées.

### **ARTICLE UA1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement** : Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2

- Les constructions autres qu'à destination de commerce, d'hôtel ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée des bâtiments dès lors qu'elles sont situées sur le linéaire reporté sur le plan de zonage,
- Le changement de destination des commerces, hôtels ou équipements publics ou d'intérêt collectif en habitation ou en garage, dès lors qu'ils sont situés sur le linéaire reporté sur le plan de zonage
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

En outre, dans le secteur UAb :

- Les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2, sont interdites au delà d'une bande de 15 m de profondeur, tracée parallèlement à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.

## ARTICLE UA2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

### ***Sont notamment admis :***

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent l'emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (Art. L. 123-2-b du code de l'urbanisme) qui fixe à 50% minimum le programme la surface de plancher réservée aux logements sociaux. Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent la servitude de mixité sociale définie à l'article L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme. Dans les secteurs délimités sur le document graphique, les nouvelles opérations prévoyant un programme créant plus de deux logements ou lots, devront réserver un minimum de leur surface de plancher à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation selon les modalités suivantes :
  - de 3 à 6 logements ou lots : 20 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
  - plus de 6 logements ou lots : 30 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés directement à l'activité commerciale ou artisanale.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

**Dans la zone UAb :**

- L'extension des constructions existantes à usage agricole, artisanal, de commerce ou de bureau.
- Au delà d'une bande de 15m de profondeur, tracée parallèlement à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, sont seules autorisées :
  - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ne conduisant pas à la création de nouveau logement
  - les annexes dans la limite, par logement, de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes annexes confondues). Le regroupement des annexes devra être privilégié.
  - les piscines
  - la reconstruction à destination et emprise au sol égale, des surfaces des bâtiments détruits dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

**Définition :****ANNEXE**

*Construction autonome (généralement non contiguë), constituant un complément fonctionnel à l'habitation (ex : abri de jardin, garage indépendant, local technique, bûcher,...).*

**ARTICLE UA3 • ACCES ET VOIRIE****1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

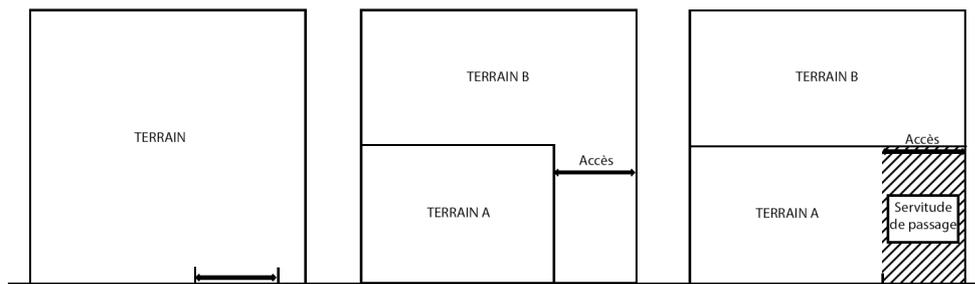
**2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

### **Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



### **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.
- Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir, si possible techniquement, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

### **Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

---

## ARTICLE UA4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## ARTICLE UA5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## ARTICLE UA6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par un plan masse. Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter conformément aux indications portées sur le plan masse.

### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser dans une bande de 0 à 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions existantes, de façon à préserver le caractère des lieux et harmoniser l'implantation des constructions le long d'une voie.
- L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

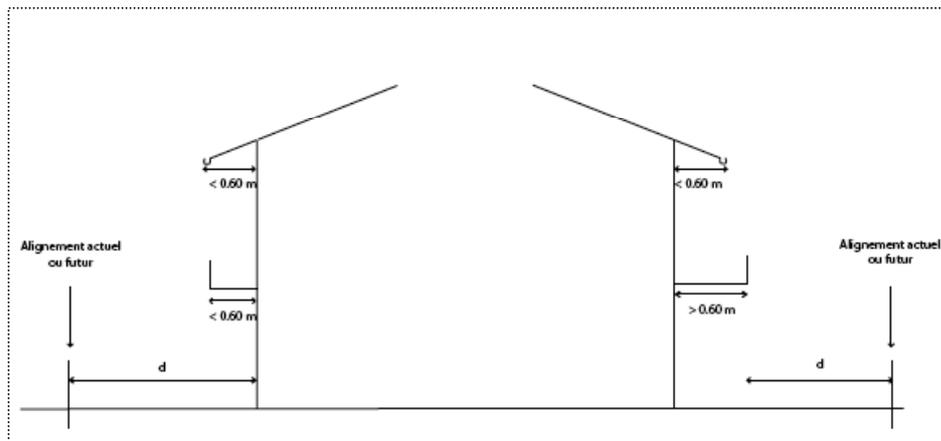
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction)
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



**Opération d'aménagement :**

Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une AFU.

## ARTICLE UA7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par un plan masse. Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter conformément aux indications portées sur le plan masse.

### **2 • Dispositions générales**

a) Dans une bande de 15 m de profondeur tracée parallèlement à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, les constructions doivent s'implanter soit :

- en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- en ordre semi continu à partir d'une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance entre la construction projetée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 6 m.

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

b) Au delà d'une profondeur de 15 m :

Les constructions sont autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), conformément aux dispositions du paragraphe a) ci-dessus.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,50 m ou que la construction soit édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin.

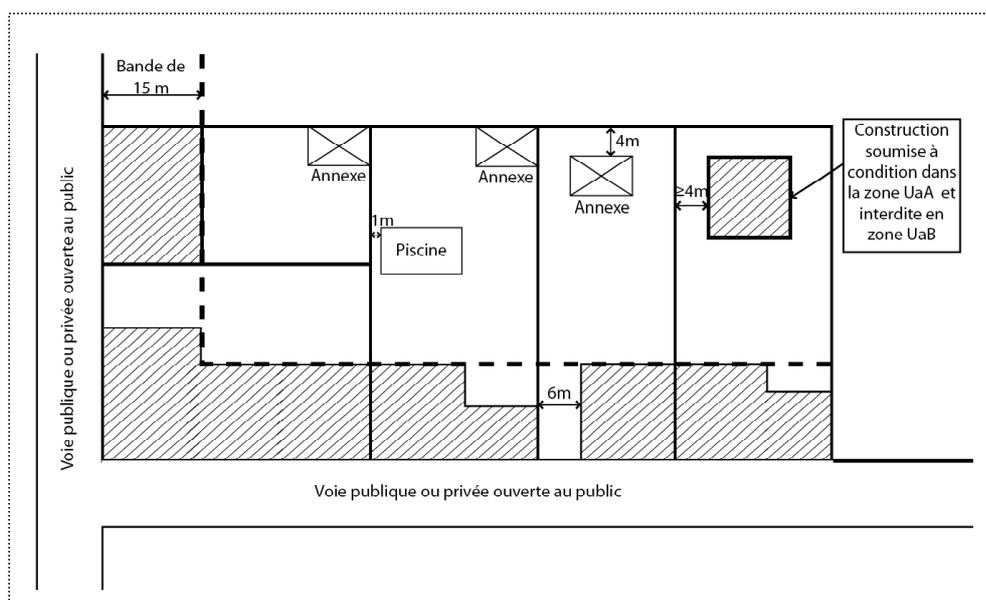
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m
  - 8 m pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m.

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction),
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

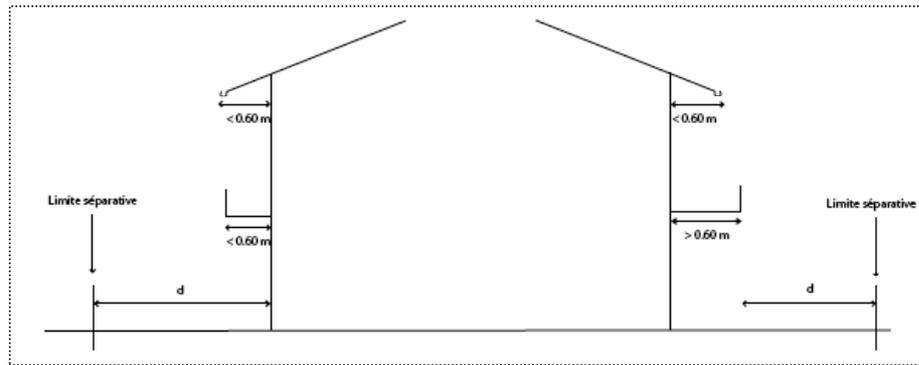


### **Définition :**

#### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin



## ARTICLE UA8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent entre les constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété.

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par un plan masse. Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter conformément aux indications portées sur le plan masse.

### **2 • Dispositions générales**

a) **Dans une bande de 15 m de profondeur** tracée parallèlement à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ainsi qu'aux voies privées : non règlementé.

b) **Au delà d'une profondeur de 15 m** tracée parallèlement à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ainsi qu'aux voies privées :

- zone **UAa** :

Dans le cas où elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres à une distance comptée horizontalement au moins égale à :

- 4 m entre les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
- 6 m dans le cas où la hauteur de l'une des constructions est comprise entre 7m et 9 m
- 8 m dans le cas où la hauteur de l'une des constructions est supérieure à 9 m.

- zone **UAb** : sans objet

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes,
- pour les piscines,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE UA10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par un plan masse. Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter conformément aux indications portées sur le plan masse.

### **2 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale est fixée à 14 m en zone UAa et 9m en zone UAb. Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.

### **3 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

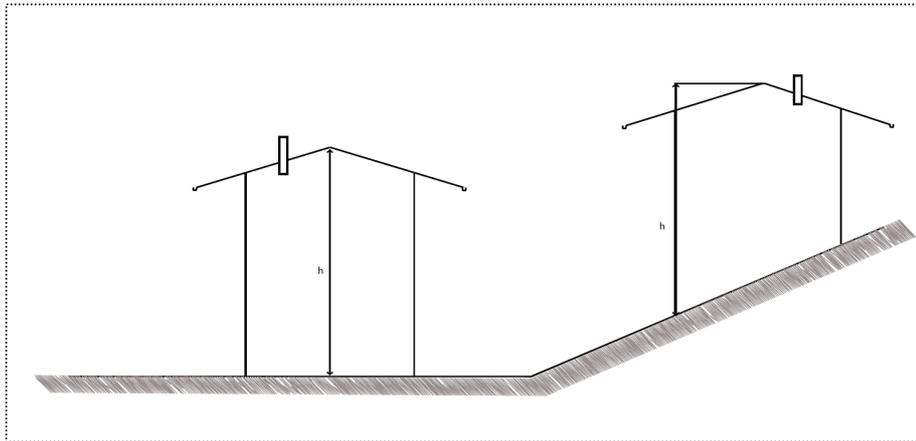
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### **Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE UA11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

## ARTICLE UA12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **I • Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

#### **1 • Dispositions générales**

**a) Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 1 place par logement pour les logements d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations comprenant plus de 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, en respectant la formule et le tableau ci-dessous :

$$\left[ \left( \frac{\text{Nombre de logements}}{5} \right) \text{ Arrondi à l'entier inférieur} \right] \times 2 = \text{Nombre de places de stationnement}$$

Nombre de logements projetés	Nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules visiteurs
de 0 à 4	0
de 5 à 9	2
de 10 à 14	4
de 15 à 19	6
de 20 à 24	8
de 25 à 29	10
...	...

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

**b) Pour les constructions à usage commercial**, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (commerces de proximité) il n'est pas exigé de réalisation de place de stationnement.

**c) Pour les constructions à usage de bureaux**, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**d) Pour les constructions à usage d'hôtellerie et/ou de restauration**, il est exigé soit :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la salle de restaurant

**e) Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**f) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

## **2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants:

- extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.

## **II • Stationnement des cycles**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

Pour les constructions de logements collectifs de plus de 4 logements, il doit être prévu un emplacement collectif couvert pour le stationnement des deux roues.

Les équipements publics et privés d'intérêt général devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Il peut ne pas être exigé de stationnement pour les cycles en cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants.

**Définition :**

*Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).*

*Lorsque la norme est exprimée en surface si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.*

---

## **ARTICLE UA13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

---

### **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

●**Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

●**Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### **3 • Espaces verts**

#### **a) dispositions générales :**

Les projets de construction comporteront au moins 10% d'espaces verts. Les voiries, les aires de stationnement, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables, ne seront pas pris en compte. En revanche, sont comprises les toitures végétalisées. Ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

#### **b) dispositions particulières :**

Cette règle ne s'applique pas dans la zone UAa pour :

- les secteurs concernés par un plan masse
- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants
- la réhabilitation de bâtiments existants
- les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

### **4 • Espaces communs**

#### **a) dispositions générales :**

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il sera réservé un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux représentant une superficie d'au moins 10% du tènement support de l'opération. Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement. Peuvent être pris en compte les espaces verts faisant l'objet du paragraphe 3.

#### **b) dispositions particulières :**

Cette règle ne s'applique pas dans la zone UAa pour :

- les reconstructions après sinistre de bâtiments existants
- la réhabilitation de bâtiments existants
- les secteurs concernés par un plan masse
- les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

### **5 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **6 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UA14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère de la zone

La zone UB correspond aux abords immédiats des pôles de centralité que sont les zones UAa (« Centre Haut », « Centre Bas » et Cordelière).

Il s'agit d'un secteur mixte qui comprend de l'habitat, de nombreux équipements publics, des espaces publics, des commerces.

Les constructions à vocation d'habitat sont essentiellement des logements collectifs ou des constructions individuelles groupées ou en bande ; l'habitat pavillonnaire isolé est très peu représenté.

Un secteur de la zone UB est concerné par un « plan de masse » annexé au présent règlement.

Les constructions, les aménagements et les installations prévues dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement dont le périmètre figure sur le document graphique, devront respecter les principes définis dans l'orientation. Pour la zone UB, il s'agit du secteur de la Chavannerie.

La zone UB correspond au « centre élargi » souhaité dans le PADD. La densité doit y être renforcée afin d'étendre le bourg ainsi que ses fonctions urbaines.

#### **ARTICLE UB1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions autres qu'à destination de commerce, d'hôtel ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée des bâtiments dès lors qu'elles sont situées sur le linéaire reporté sur le plan de zonage,
- Le changement de destination des commerces, hôtels ou des équipements publics ou d'intérêt collectif en habitation ou en garage, dès lors qu'ils sont situés sur le linéaire reporté sur le plan de zonage
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes

- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE Ub2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

### **Sont notamment admis :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (Art. L. 123-2-b du code de l'urbanisme) qui fixent au minimum à 50% du programme la surface de plancher réservée aux logements sociaux. Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent la servitude de mixité sociale définie à l'article L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme. Dans les secteurs délimités sur le document graphique, les nouvelles opérations prévoyant un programme créant plus de deux logements ou lots, devront réserver un minimum de leur surface de plancher à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation selon les modalités suivantes :
  - de 3 à 6 logements ou lots : 20 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
  - plus de 6 logements ou lots : 30 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés directement à l'activité commerciale ou artisanale.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- les annexes dans la limite, par logement, de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes annexes confondues). Le groupement des annexes devra être privilégié.

### **Définition :**

#### **ANNEXE**

Construction autonome (généralement non contiguë), constituant un complément fonctionnel à l'habitation (ex : abri de jardin, garage indépendant, local technique, bûcher,...).

## ARTICLE Ub3 • ACCES ET VOIRIE

### **1 • Rappels**

Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.

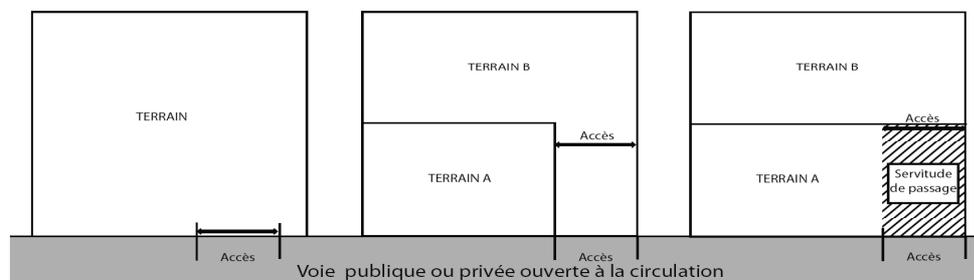
## **2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

### **Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



## **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.

- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.
- Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir, si possible techniquement, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

**Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

---

**ARTICLE UB4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

**3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

#### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE UB5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

### **ARTICLE UB6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par un plan masse. Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter conformément aux indications portées sur le plan masse.

#### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction),
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,

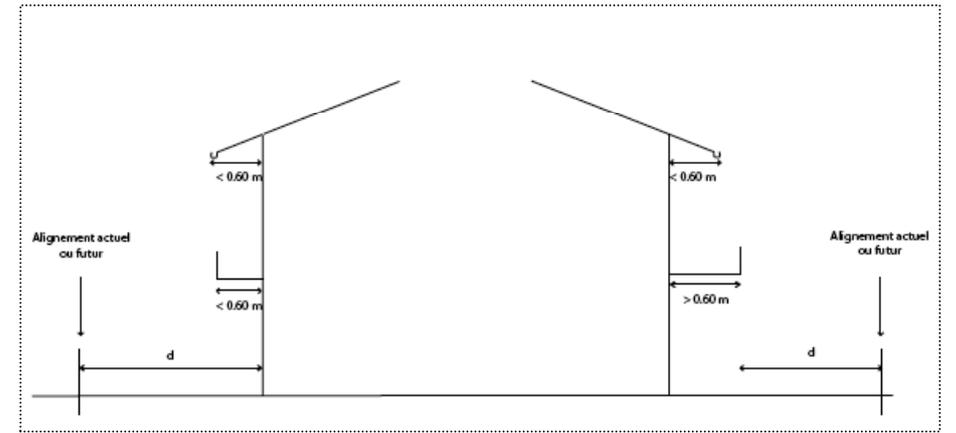
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition :**

*Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



*Opération d'aménagement :*

Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une AFU.

**ARTICLE UB7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par un plan masse. Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter conformément aux indications portées sur le plan masse.

**2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m, ou que la construction soit édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,

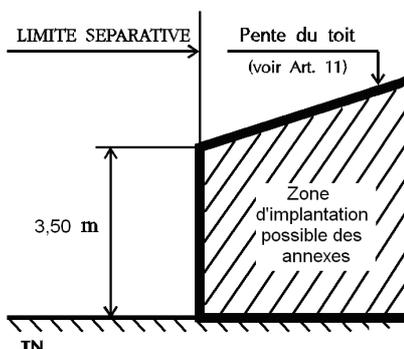
- le linéaire construit en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de chaque limite séparative.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m,
  - 8 m pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m.

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup> et pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction), lesquels devront toutefois respecter le principe d'implantation du schéma ci-dessous, dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative :



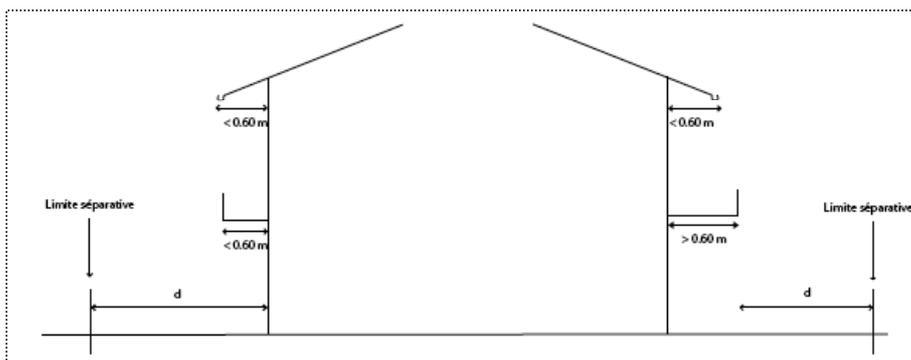
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



---

## **ARTICLE Ub8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent entre les constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété.

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par un plan masse. Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter conformément aux indications portées sur le plan masse.

### **2 • Dispositions générales**

Dans le cas où elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres à une distance comptée horizontalement au moins égale à :

- 4 m entre les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
- 6 m dans le cas où la hauteur de l'une des constructions est comprise entre 7m et 9 m
- 8 m dans le cas où la hauteur de l'une des constructions est supérieure à 9 m.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes,
- pour les piscines,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE Ub9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE Ub10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux secteurs concernés par un plan masse. Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter conformément aux indications portées sur le plan masse.

### **2 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale est fixée à 14 m. Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.
- Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m sur ladite limite.

### **3 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

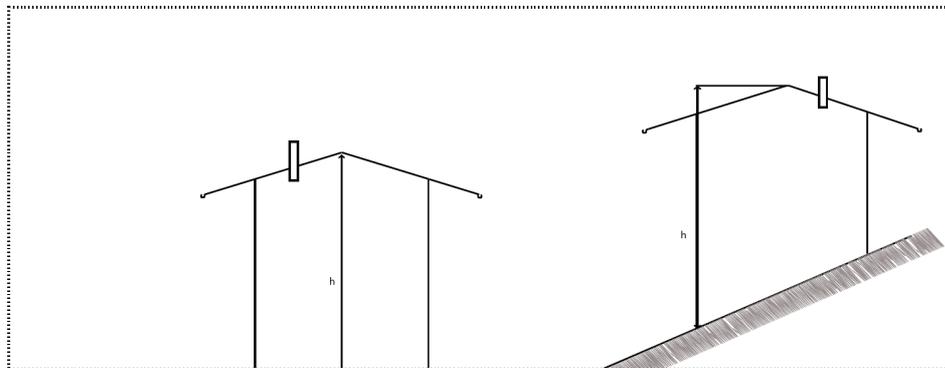
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions édifiées simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### **Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## **ARTICLE Ub11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

## ARTICLE UB12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **I • Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

#### **1 • Dispositions générales**

**a) Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 1 place par logement pour les logements d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations comprenant plus de 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, en respectant la formule et le tableau ci-dessous :

$$\left[ \left( \frac{\text{Nombre de logements}}{5} \right) \text{ Arrondi à l'entier inférieur} \right] \times 2 = \text{Nombre de places de stationnement}$$

Nombre de logements projetés	Nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules visiteurs
de 0 à 4	0
de 5 à 9	2
de 10 à 14	4
de 15 à 19	6
de 20 à 24	8
de 25 à 29	10
...	...

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

Au moins un quart des places de stationnement devra être réalisée en surface.

**b) Pour les constructions à usage commercial**, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (commerces de proximité) il n'est pas exigé de réalisation de place de stationnement.

**c) Pour les constructions à usage de bureaux**, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**d) Pour les constructions à usage d'hôtellerie et/ou de restauration**, il est exigé soit :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la salle de restaurant

**e) Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**f) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

## **2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants:

- extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.

## **II • Stationnement des cycles**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

Pour les constructions de logements collectifs de plus de 4 logements, il doit être prévu un emplacement collectif couvert pour le stationnement des deux roues.

Les équipements publics et privés d'intérêt général devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Il peut ne pas être exigé de stationnement pour les cycles en cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants.

### **Définition :**

*Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).*

*Lorsque la norme est exprimée en surface, si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.*

## **ARTICLE UB13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

### **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

● **Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

● **Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

## **3 • Espaces verts**

Les projets comporteront au moins 20% d'espaces verts. Les voiries, les aires de stationnement, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables, ne seront pas pris en compte. En revanche, sont comprises les toitures végétalisées. Ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

## **4 • Espaces communs**

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il sera réservé un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux représentant une superficie d'au moins 10% du tènement support de l'opération. Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement. Peuvent être pris en compte les espaces verts qui font l'objet du paragraphe 3.

## **5 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...

- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **6 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UB14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Supprimé en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs jouxtant le centre élargi.

C'est un secteur qui comprend essentiellement de l'habitat individuel édifié sous forme pavillonnaire dans le cadre d'opérations de lotissement. On trouve quelques opérations d'habitat groupé ainsi que des équipements publics.

L'objectif communal est de faire de ce secteur, un secteur de transition entre le centre et la périphérie, en accueillant davantage de logements en petits collectifs ou des opérations de type intermédiaire créant ainsi une échelle intermédiaire entre le centre et la première couronne.

Les constructions, les aménagements et les installations prévues dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement dont le périmètre figure sur le document graphique, devront respecter les principes définis dans l'orientation. Pour la zone UC, il s'agit du secteur de la Cordelière.

#### **ARTICLE Uc1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2
- Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE Uc2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

### **Sont notamment admis :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent la servitude de mixité sociale définie à l'article L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme. Dans les secteurs délimités sur le document graphique, les nouvelles opérations prévoyant un programme créant plus de deux logements ou lots, devront réserver un minimum de leur surface de plancher à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation selon les modalités suivantes :
  - de 3 à 6 logements ou lots : 20 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
  - plus de 6 logements ou lots : 30 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
- L'extension des constructions existantes à usage de commerce.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Les annexes dans la limite, par logement, de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes annexes confondues). Le regroupement des annexes devra être privilégié.

### **Définition :**

#### **ANNEXE**

Construction autonome (généralement non contiguë), constituant un complément fonctionnel à l'habitation (ex : abri de jardin, garage indépendant, local technique, bûcher,...).

## ARTICLE Uc3 • ACCES ET VOIRIE

### **1 • Rappels**

Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.

### **2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

### **Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



### **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.
- Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir, si possible techniquement, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en oeuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

**Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

**ARTICLE Uc4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 • Eau potable**

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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

**3 • Assainissement****• Eaux usées domestiques :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

**• Eaux usées non domestiques :**

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

**• Eaux pluviales :**

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

#### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE Uc5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

### **ARTICLE Uc6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

#### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

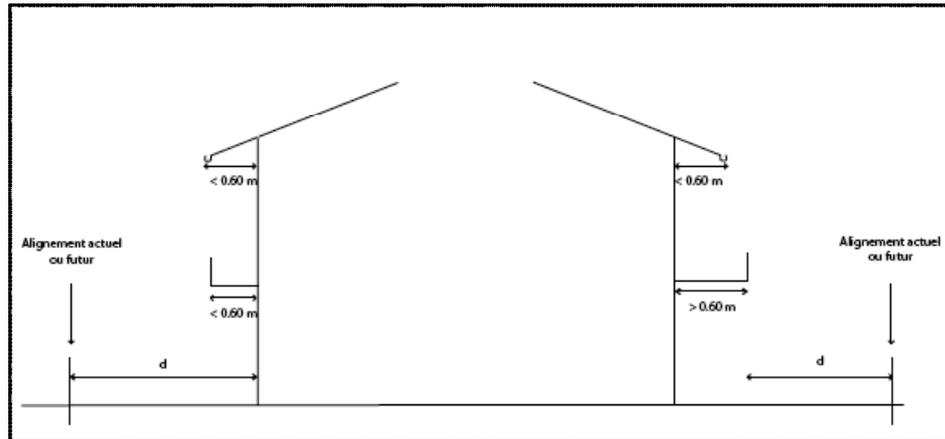
- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction),
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Définition :**

##### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



*Opération d'aménagement :*

*Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une AFU.*

## ARTICLE Uc7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

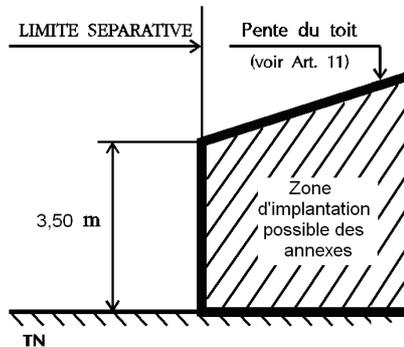
- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m, ou que la construction soit édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
  - le linéaire construit en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de chaque limite séparative.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m,

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup> et pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction), lesquels devront toutefois respecter le principe d'implantation du schéma ci-dessous, dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative :



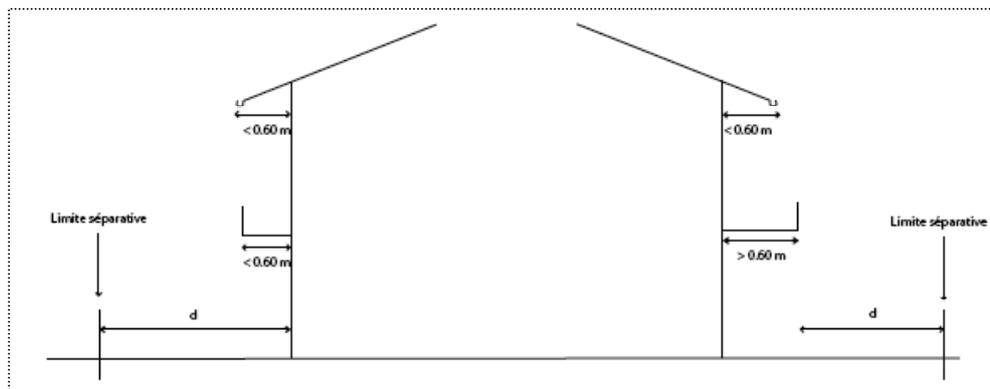
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



---

## **ARTICLE Uc8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent entre les constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété.

### **2 • Dispositions générales**

Dans le cas où elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres à une distance comptée horizontalement au moins égale à :

- 4 m entre les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
- 6 m dans le cas où la hauteur de l'une des constructions est comprise entre 7m et 9 m.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes,
- pour les piscines,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE Uc9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%.

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

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### ***EMPRISE AU SOL***

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.*

*Les débords et surplombs doivent être pris en compte, à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture inférieurs à 60cm ou sans poteaux de soutien.*

*Les piscines non couvertes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.*

## ARTICLE Uc10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale est fixée à 9 m. Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse..
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.
- Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m sur ladite limite.

### **2 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

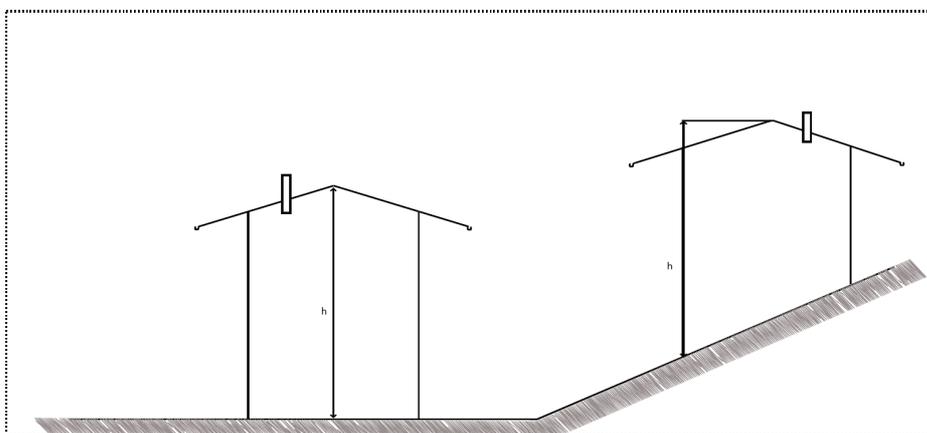
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions édifiées simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### **Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE Uc11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

## ARTICLE Uc12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Stationnement des voitures

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

#### 1 • Dispositions générales

a) Pour les constructions à usage d'habitat, il doit être aménagé :

- 1 place par logement pour les logements d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations comprenant plus de 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, en respectant la formule et le tableau ci-dessous :

$$\left[ \left( \frac{\text{Nombre de logements}}{5} \right) \text{ Arrondi à l'entier inférieur} \right] \times 2 = \text{Nombre de places de stationnement}$$

Nombre de logements projetés	Nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules visiteurs
de 0 à 4	0
de 5 à 9	2
de 10 à 14	4
de 15 à 19	6
de 20 à 24	8
de 25 à 29	10
...	...

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

**b) Pour les constructions à usage de bureaux**, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**c) Pour les constructions à usage d'hôtellerie et/ou de restauration**, il est exigé soit :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la salle de restaurant

**d) Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**e) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

## **2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.

## **Définition :**

*Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).*

*Lorsque la norme est exprimée en surface, si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.*

# **ARTICLE Uc13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

## **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

● **Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

● **Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

## **3 • Espaces verts**

Les projets de construction comporteront au moins 20% d'espaces verts. Les voiries, les aires de stationnement, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables, ne seront pas pris en compte. En revanche, sont comprises les toitures végétalisées. Ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

## **4 • Espaces communs**

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il sera réservé un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux représentant une superficie d'au moins 10% du tènement support de l'opération. Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement. Peuvent être pris en compte les espaces verts qui font l'objet du paragraphe 3.

## **5 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...

- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **6 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE Uc14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Supprimé en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD, UE, UF

#### Caractère de la zone

Les zones UD, UE, UF correspondent aux extensions de l'urbanisation autour du centre.

- La **zone UD** correspond à l'extension de l'urbanisation au Nord de la rue André Devienne. C'est une zone de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Elle est proche du centre.

C'est un secteur d'habitat qui comprend essentiellement de l'habitat individuel, édifié soit au coup par coup, soit sous forme pavillonnaire dans le cadre d'opérations de lotissements.

Elle accueille les équipements sportifs du stade.

- La **zone UE** correspond à l'extension de l'urbanisation aux pourtours du centre.

Trois quartiers sont distingués :

- les quartiers situés à l'Ouest de la rue du Docteur Pénard et François Chanvillard,
- les quartiers situés au Sud de la commune : Le Gilbertin, Lanversin, La Cote de l'Air, le Mondor
- le secteur de la Cordelière, concerné par une orientation d'aménagement. Dans ce secteur, les constructions, les aménagements et les installations prévues devront respecter les principes définis dans l'orientation.

Zone constituée d'habitat individuel réalisé sous forme d'opération de lotissement ou spontanément. Elle accueille des équipements publics notamment les tennis et la MJC.

- La **zone UF** correspond à l'extension de l'urbanisation éloignée du centre

C'est un secteur qui comprend essentiellement de l'habitat spontané peu dense et quelques opérations en lotissement.

#### **ARTICLE UD, UE, UF1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement** : Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2
- Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions à vocation de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE Ud, Ue, Uf2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

### **Sont notamment admis :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent la servitude de mixité sociale définie à l'article L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme. Dans les secteurs délimités sur le document graphique, les nouvelles opérations prévoyant un programme créant plus de deux logements ou lots, devront réserver un minimum de leur surface de plancher à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation selon les modalités suivantes :
  - de 3 à 6 logements ou lots : 20 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
  - plus de 6 logements ou lots : 30 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés directement à l'activité commerciale, de service ou artisanale existante.
- L'extension des constructions existantes à usage de commerce, de service, de bureaux et d'artisanat.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- les annexes dans la limite, par logement, de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes annexes confondues). Le regroupement des annexes devra être privilégié.

**Définition :**

**ANNEXE**

*Construction autonome (généralement non contiguë), constituant un complément fonctionnel à l'habitation (ex : abri de jardin, garage indépendant, local technique, bûcher,...).*

**ARTICLE UD, UE, UF3 • ACCES ET VOIRIE**

**1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

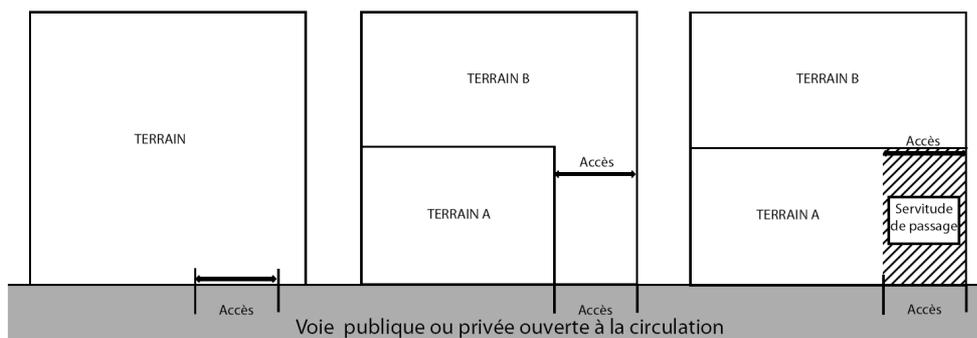
**2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

**Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



### **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.
- Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en oeuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

### **Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

## **ARTICLE UD, UE, UF4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

#### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## **ARTICLE Ud, Ue, Uf5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## **ARTICLE Ud, Ue, Uf6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

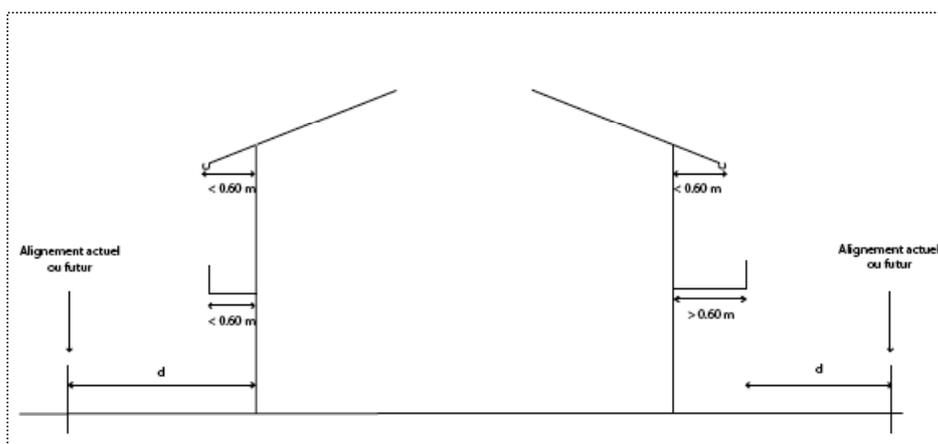
- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction),
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### Mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



#### Opération d'aménagement :

Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une AFU.

## **ARTICLE Ud, Ue, Uf7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

## **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

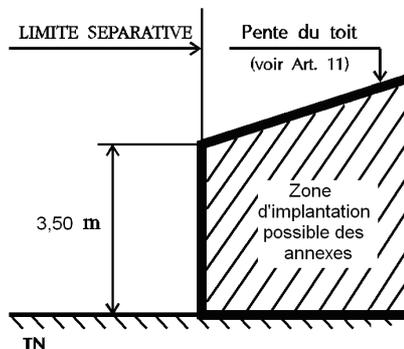
- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m, ou que la construction soit édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
  - le linéaire construit en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de chaque limite séparative.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m.

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

## **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup> et pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction), lesquels devront toutefois respecter le principe d'implantation du schéma ci-dessous, dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative :



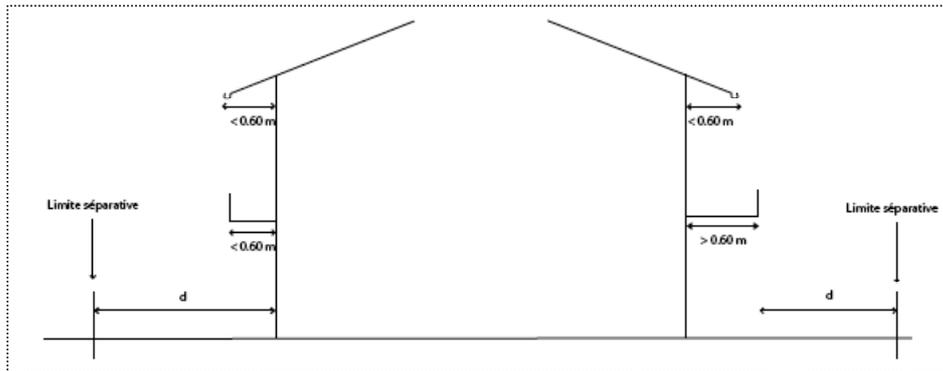
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition :**

Mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



**ARTICLE Ud, Ue, Uf8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent entre les constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété.

**2 • Dispositions générales**

Dans le cas où elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres à une distance comptée horizontalement au moins égale à :

- 4 m entre les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
- 6 m dans le cas où la hauteur de l'une des constructions est comprise entre 7m et 9 m.

**3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes,
- pour les piscines,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UD, UE, UF9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la **zone UD** :

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

Dans la **zone UE** :

L'emprise au sol maximale est fixée à 18%.

Dans la **zone UF** :

L'emprise au sol maximale est fixée à 14%.

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

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### **EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.*

*Les débords et surplombs doivent être pris en compte, à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture inférieurs à 60cm ou sans poteaux de soutien.*

*Les piscines non couvertes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.*

## ARTICLE UD, UE, UF10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale est fixée à 9 m. Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.
- Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m sur ladite limite.

### **2 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

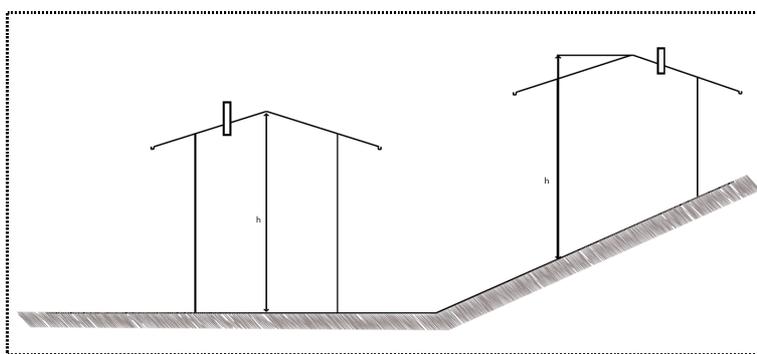
- pour les constructions édifiées simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

**Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE UD, UE, UF11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

## ARTICLE UD, UE, UF12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

#### **1 • Dispositions générales**

**a) Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 2 places par logement.

Pour les opérations comprenant plus de 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, en respectant la formule et le tableau ci-dessous :

$$\left[ \left( \text{Nombre de logements} / 5 \right) \text{ Arrondi à l'entier inférieur} \right] \times 2 = \text{Nombre de places de stationnement}$$

Nombre de logements projetés	Nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules visiteurs
de 0 à 4	0
de 5 à 9	2
de 10 à 14	4
de 15 à 19	6
de 20 à 24	8
de 25 à 29	10
...	...

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

#### **b) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

#### **2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants:

- extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.

#### **Définition :**

*Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).*

*Lorsque la norme est exprimée en surface, si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.*

---

## ARTICLE Ud, Ue, Uf13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

---

### **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

● **Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

● **Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### **3 • Espaces verts**

Les projets de construction comporteront au moins 20% d'espaces verts. Les voiries, les aires de stationnement, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables, ne seront pas pris en compte. En revanche, sont comprises les toitures végétalisées. Ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

### **4 • Espaces communs**

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il sera réservé un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux représentant une superficie d'au moins 10% du tènement support de l'opération. Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement. Peuvent être pris en compte les espaces verts qui font l'objet du paragraphe 3.

### **5 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **6 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE Ud, Ue, Uf14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Supprimé en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*



## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

#### Caractère de la zone

La zone UH correspond au secteur « le Ronzère » situé dans la côtère, zone urbaine « isolée », éloignée du centre de Chaponost. Ce secteur dispose, en partie seulement, d'un collecteur pour l'assainissement des eaux usées. Il n'est pas prévu d'étendre ce réseau.

C'est un secteur qui comprend essentiellement de l'habitat spontané peu dense.

L'objectif est de maintenir un tissu urbain aéré.

#### **ARTICLE UH1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2
- Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions à vocation de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### **ARTICLE UH2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

### **Sont notamment admis :**

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- L'extension des constructions existantes à usage de commerce, de bureaux et d'artisanat.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés directement à l'activité commerciale ou artisanale existante.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- les annexes dans la limite, par logement, de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes annexes confondues). Le regroupement des annexes devra être privilégié.

### **Définition :**

#### **ANNEXE**

*Construction autonome (généralement non contiguë), constituant un complément fonctionnel à l'habitation (ex : abri de jardin, garage indépendant, local technique, bûcher,...).*

## **ARTICLE UH3 • ACCES ET VOIRIE**

### **1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

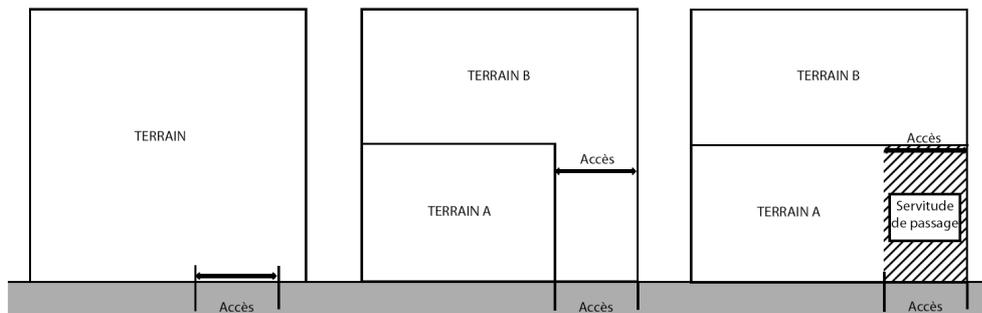
### **2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

**Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



**3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.
- Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir hors voirie, à son débouché sur la voie publique, un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en oeuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

**Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

## **ARTICLE UH4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

#### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE UH5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Supprimé en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

### **ARTICLE UH6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

#### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

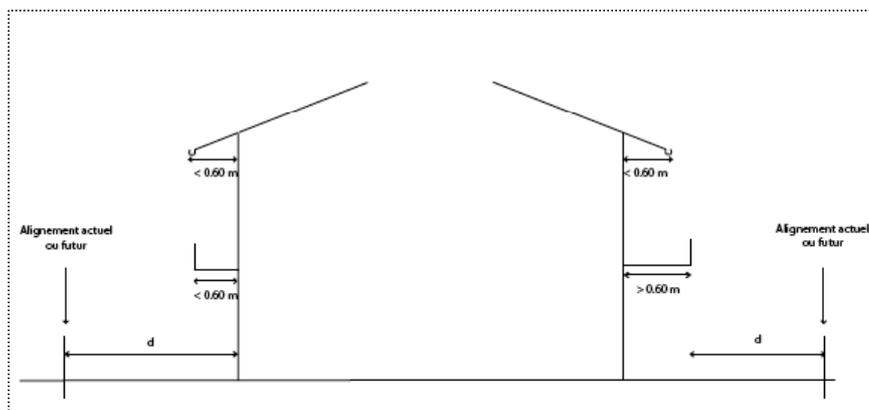
- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction),
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### Mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



#### Opération d'aménagement :

Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une AFU.

## **ARTICLE UH7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

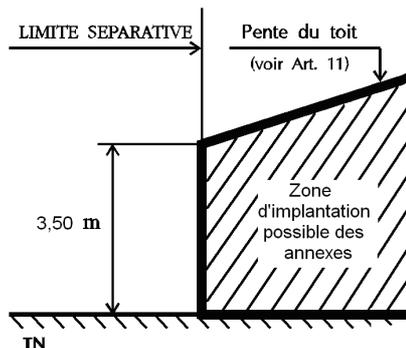
- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m, ou que la construction soit édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
  - le linéaire construit en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de chaque limite séparative.
  
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

### 3 • Dispositions particulières

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup> et pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction), lesquels devront toutefois respecter le principe d'implantation du schéma ci-dessous, dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative :



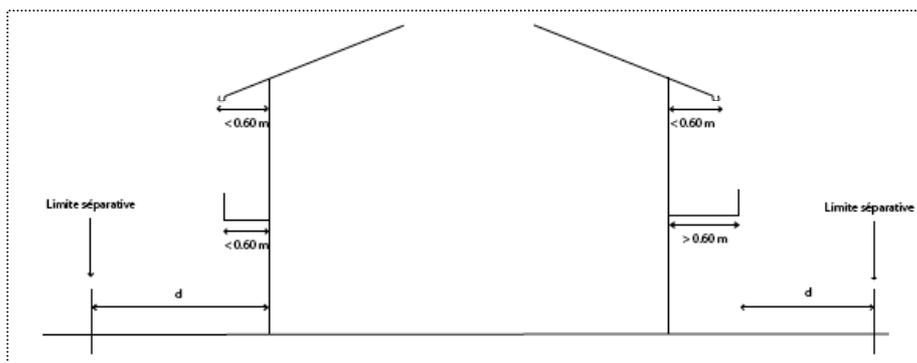
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Définition :

*Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



---

## ARTICLE UH8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent entre les constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété.

### **2 • Dispositions générales**

Dans le cas où elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres à une distance comptée horizontalement au moins égale à :

- 4 m entre les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
- 6 m dans le cas où la hauteur de l'une des constructions est comprise entre 7m et 9 m.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes,
- pour les piscines,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE UH9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol maximale est fixée à 10%.

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

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### ***EMPRISE AU SOL***

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.*

*Les débords et surplombs doivent être pris en compte, à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture inférieurs à 60cm ou sans poteaux de soutien.*

*Les piscines non couvertes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.*

## ARTICLE UH10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale est fixée à 9 m. Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.
- Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m sur ladite limite.

### **2 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

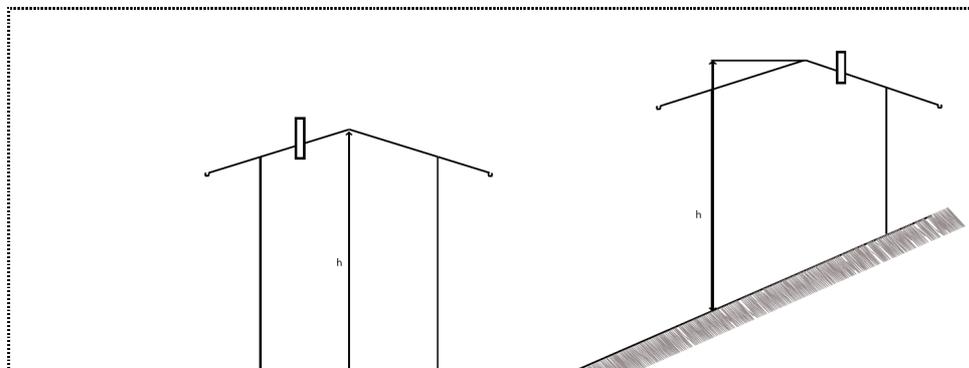
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions édifiées en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### **Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE UH11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

## ARTICLE UH12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

### **1 • Dispositions générales**

a) **Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 2 places par logement.

Pour les opérations comprenant plus de 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, en respectant la formule et le tableau ci-dessous :

$$\left[ \left( \frac{\text{Nombre de logements}}{5} \right) \text{ Arrondi à l'entier inférieur} \right] \times 2 = \text{Nombre de places de stationnement}$$

Nombre de logements projetés	Nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules visiteurs
de 0 à 4	0
de 5 à 9	2
de 10 à 14	4
de 15 à 19	6
de 20 à 24	8
de 25 à 29	10
...	...

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

**b) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

**2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants:

- extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.

**Définition :***Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).*

*Lorsque la norme est exprimée en surface si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.*

---

**ARTICLE UH13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

---

**1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

●**Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

●**Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### **3 • Espaces verts**

Les projets de construction comporteront au moins 20% d'espaces verts. Les voiries, les aires de stationnement, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables, ne seront pas pris en compte. En revanche, sont comprises les toitures végétalisées. Ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

### **4 • Espaces communs**

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il sera réservé un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux représentant une superficie d'au moins 10% du tènement support de l'opération. Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement. Peuvent être pris en compte les espaces verts qui font l'objet du paragraphe 3.

### **5 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

## **ARTICLE UH14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Supprimé en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

#### Caractère de la zone

Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle.

Cette zone se subdivise en 3 secteurs :

- Un secteur Ui,
- Un secteur Ui1, dans lequel sont seules autorisées les constructions à usage de bureaux,
- Une secteur Ui2, dans lequel sont interdites les constructions à usage de commerces.

#### **ARTICLE Ui1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

##### ***Avertissements :***

*Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.*

*Dans les secteurs exposés aux risques technologiques repérés sur le plan de zonage du PLU (ZPR (périmètre de protection rapprochée) et ZPE (périmètre de protection éloignée), il convient de se conformer aux dispositions générales du présent règlement pour les occupations et utilisations du sols interdites.*

#### **Dans la zone Ui :**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif sauf celles visées à l'article 2
- Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les piscines

#### **Dans la zone Ui1 :**

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celle visées à l'article 2.

### **Dans la zone Ui2 :**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif sauf celles visées à l'article 2
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les piscines

## **ARTICLE Ui2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### ***Avertissements :***

*Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.*

*Dans les secteurs exposés aux risques technologiques repérés sur le plan de zonage du PLU (ZPR (périmètre de protection rapprochée) et ZPE (périmètre de protection éloignée), il convient de se conformer aux dispositions générales du présent règlement pour les occupations et utilisations du sols interdites.*

### **Sont notamment admis dans la zone Ui:**

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques et sous réserve que la surface de plancher n'excède par 120m<sup>2</sup> ni 50% de celle de la construction à usage d'activité existante et/ou autorisée.
- Les constructions, ouvrages et installations à destination de commerce de gros.
- Les constructions ouvrages et installations à destination de commerce de détail dans la limite de 500m<sup>2</sup> clos et couverts affectés à la vente.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

### **Sont admis dans la zone Ui1 :**

- Les extensions mesurées des constructions à usage de bureaux soit 20% de la surface de plancher de bureau existante à la date d'approbation du PLU.

### **Sont notamment admis dans la zone Ui2 :**

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques et sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 120m<sup>2</sup> ni 50% de celle de la construction à usage d'activité existante et/ou autorisée.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

***RAPPEL :*** Pour les secteurs inclus dans les périmètres de protection concernant les risques technologiques repérés dans les documents graphiques (ZPR (périmètre de protection rapprochée) et ZPE (périmètre de protection éloignée), il convient de se conformer aux dispositions générales du présent règlement pour les occupations et utilisations du sols interdites.

## **ARTICLE U13 • ACCES ET VOIRIE**

### **1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

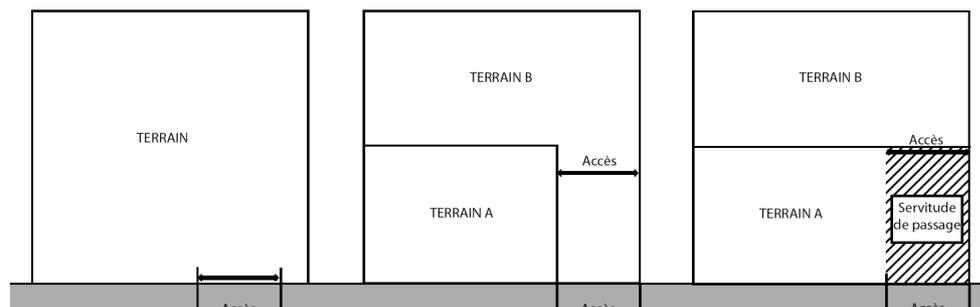
### **2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
- Deux accès contigus desservant plusieurs constructions peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

### **Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



### **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.

### **Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

## **ARTICLE Ui4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## **ARTICLE Ui5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## **ARTICLE Ui6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

## **2 • Dispositions générales**

L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## **3 • Dispositions particulières**

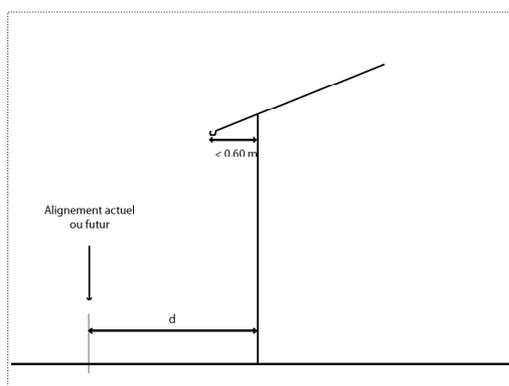
Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Définition :**

### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*



## **ARTICLE Ui7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

## **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite à condition :
  - que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
  - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à 5 m.

## **3 • Dispositions particulières**

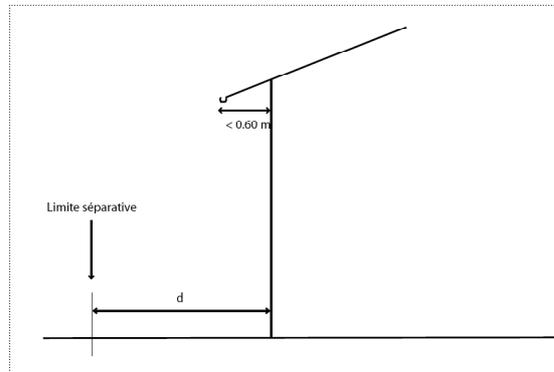
Une implantation différente admise est ou peut être imposée :

- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Définition :**

### Mode de calcul de l'implantation des constructions :

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*



## **ARTICLE Ui8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## ARTICLE Ui 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

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

- les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### **EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.*

*Les débords et surplombs doivent être pris en compte, à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture inférieurs à 60cm ou sans poteaux de soutien.*

*Les piscines non couvertes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.*

## ARTICLE Ui 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### **1 • Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

### **2 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

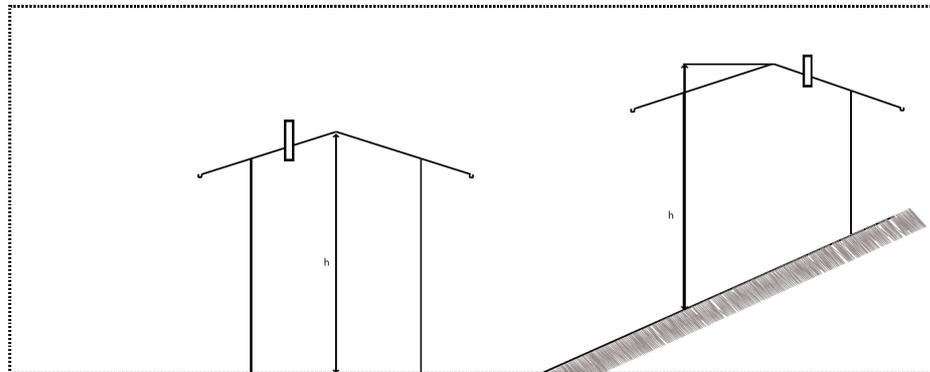
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

**Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



**ARTICLE Ui 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

**ARTICLE Ui12 • STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**I • Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

Afin de favoriser les déplacements en transports commun, les exigences en matière de stationnement pour les constructions à usage de bureaux sont modulées en fonction de la distance entre le bâtiment et la halte ferroviaire (voir carte ci-après).

**a) Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 1 place par logement.

**b) Pour les constructions à usage commercial**, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de vente.

**c) Pour les constructions à usage d'hôtellerie et/ou de restauration**, il est exigé soit :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m2 de surface de plancher destinée à la salle de restaurant

**d) Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**e) Pour les constructions à usage de bureaux :**

- dans un rayon inférieur à 200m autour de la halte ferroviaire, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- dans un rayon compris entre 200 et 500m autour de la halte ferroviaire, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- au-delà d'un rayon de 500m autour de la halte ferroviaire, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour l'application de ces règles, se référer à la carte annexe figurant à la fin du présent chapitre. Dans le cas où un bâtiment serait concerné par deux zones, il conviendra d'appliquer la règle la moins contraignante.

**f) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

## **II • Stationnement des cycles**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

Il peut ne pas être exigé de stationnement pour les cycles en cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants.

### **Définition :**

*Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).*

*Lorsque la norme est exprimée en surface, si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.*

## **ARTICLE U13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

### **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

● **Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

● **Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### **3 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **4 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE U14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## Annexe pour l'application de l'article UI 12

### Carte des distances concentriques autour de la halte ferroviaire



NB : Dans le cas où un bâtiment serait concerné par deux zones, il conviendra d'appliquer la règle la moins contraignante.



## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMS

#### Caractère de la zone

La zone UMS est une zone d'accueil de constructions à vocation médico-sociale (telles que par exemple : établissement de santé ; accueil et hébergement liés à la santé ; service, accueil et hébergement des personnes handicapées ; services, accueil et hébergement des personnes âgées ; centre de loisirs...).

#### ARTICLE UMS1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'usage d'habitation
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les entrepôts
- Les constructions destinés à l'artisanat
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions destinées au commerce
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### ARTICLE UMS2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

**Sont notamment admis :**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

**ARTICLE UMS3 • ACCES ET VOIRIE**

**1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

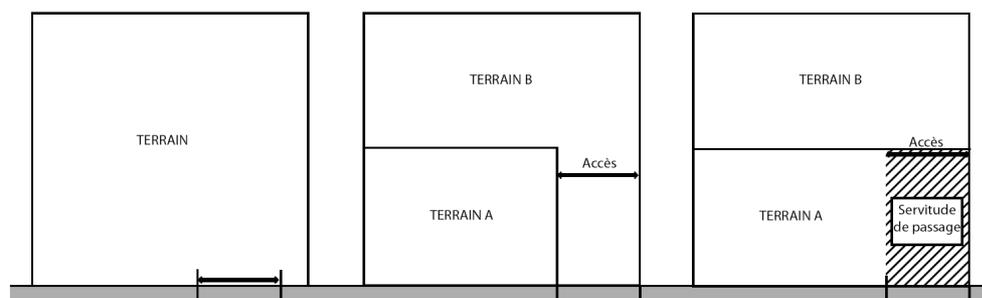
**2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.

**Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



### **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.

#### **Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

## **ARTICLE UMS4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

#### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## **ARTICLE UMS5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## **ARTICLE UMS6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

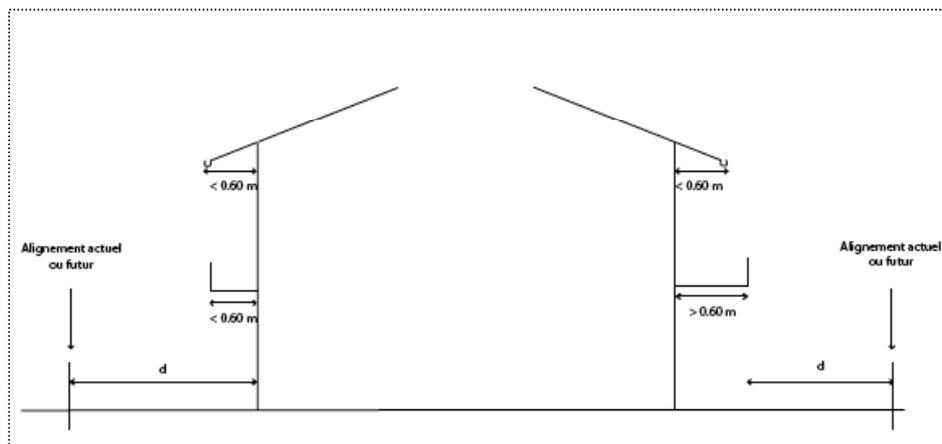
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



## **ARTICLE UMS7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m,

- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m
  - 8 m pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

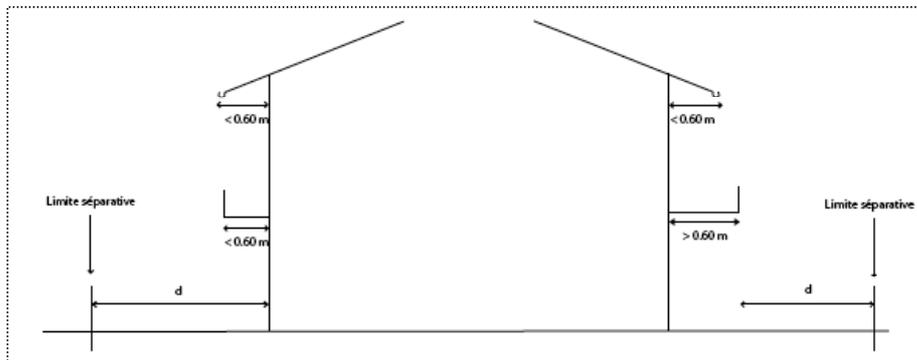
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

*Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



## **ARTICLE UMS8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UMS9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## ARTICLE UMS10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale est fixée à 12 m.
- Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m sur ladite limite.

### **2 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

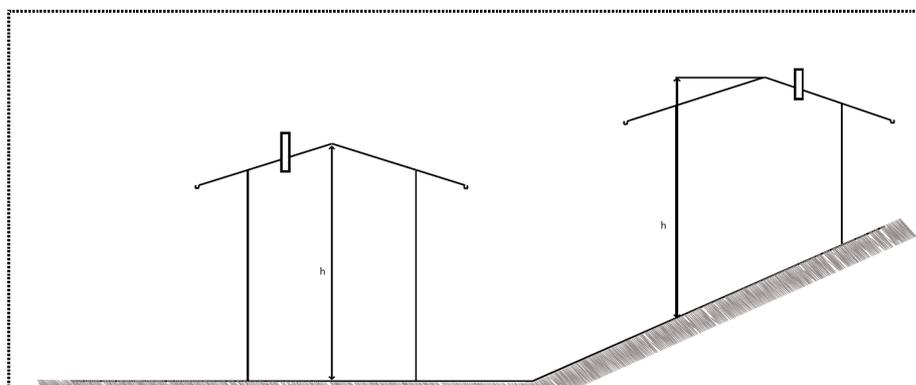
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### **Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE UMS11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

---

## ARTICLE UMS12 • STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **I • Stationnement des voitures**

#### **Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

### **II • Stationnement des cycles**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

Il peut ne pas être exigé de stationnement pour les cycles en cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants.

---

## ARTICLE UMS13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

---

### **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

● **Pour les arbres inventoriés :** ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

● **Pour les autres éléments :** Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### **3 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **4 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UMS14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*



**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Caractère de la zone

La zone AU correspond à deux secteurs :

- le secteur de la Chavannerie. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement.
- Le secteur de la Croix Ramier.

La vocation de la zone est d'accueillir de l'habitat mixte mais également des équipements d'intérêt collectif.

### ARTICLE AU1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES

**Avertissement** : Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les entrepôts
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions à usage de bureaux
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

---

## ARTICLE AU 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

### **L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se réaliser dans les conditions suivantes :**

- A l'occasion d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Pour le secteur de la Chavannerie, sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'orientation d'aménagement ainsi que la servitude en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (Art. L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme). Dans les secteurs délimités sur le document graphique, les nouvelles opérations prévoyant un programme créant plus de deux logements ou lots, devront réserver un minimum de leur surface de plancher à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation selon les modalités suivantes :
  - de 3 à 6 logements ou lots : 20 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
  - plus de 6 logements ou lots : 30 % de la surface de plancher devra être réservée à des logements locatifs sociaux,

### **Avant l'ouverture à l'urbanisation sont notamment admis :**

- L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- les piscines des constructions existantes.
- les annexes dans la limite, par logement, de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes annexes confondues). Le regroupement des annexes devra être privilégié.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

### **Définition :**

**ANNEXE**

*Construction autonome (généralement non contiguë), constituant un complément fonctionnel à l'habitation (ex : abri de jardin, garage indépendant, local technique, bûcher,...).*

---

## ARTICLE AU 3 • ACCES ET VOIRIE

---

### **1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

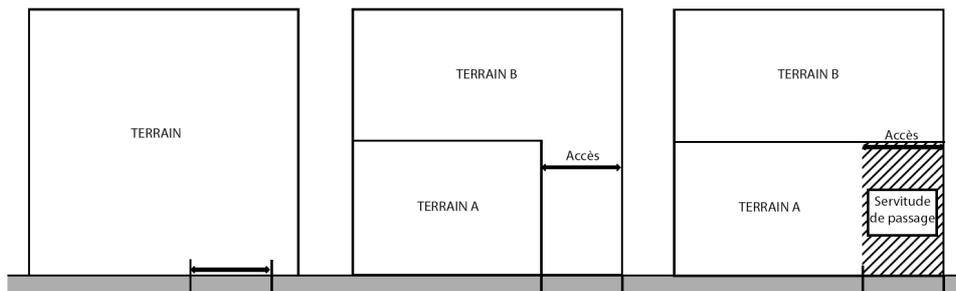
## **2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



## **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus. Ils pourront être distincts des voiries. Ils devront avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante.

### **Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

---

## ARTICLE AU 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## ARTICLE AU 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## ARTICLE AU 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

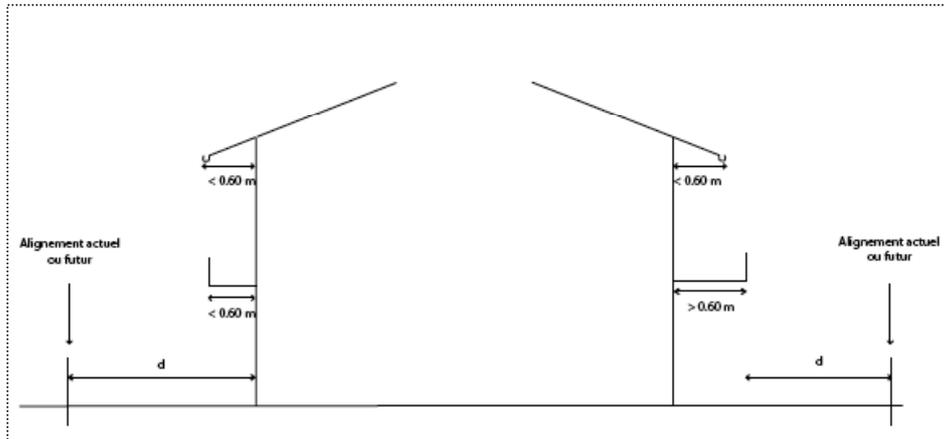
- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction),
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

*Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



## ARTICLE AU 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

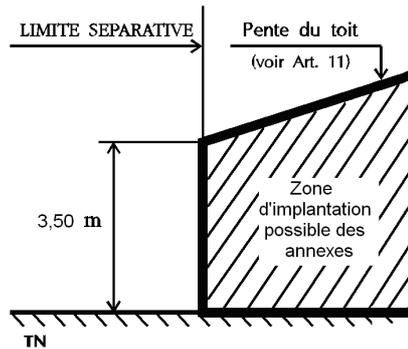
- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m,
  - le linéaire construit en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de chaque limite séparative.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m
  - 8 m pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m.

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup> et pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction), lesquels devront toutefois respecter le principe d'implantation du schéma ci-dessous, dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative :



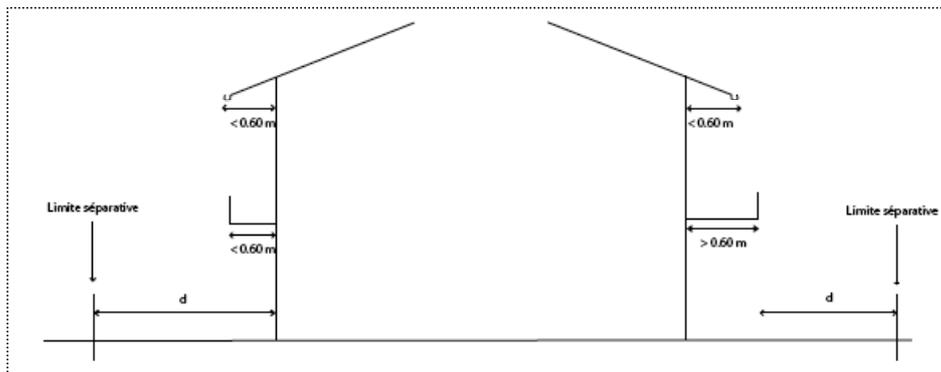
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition :**

*Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



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

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

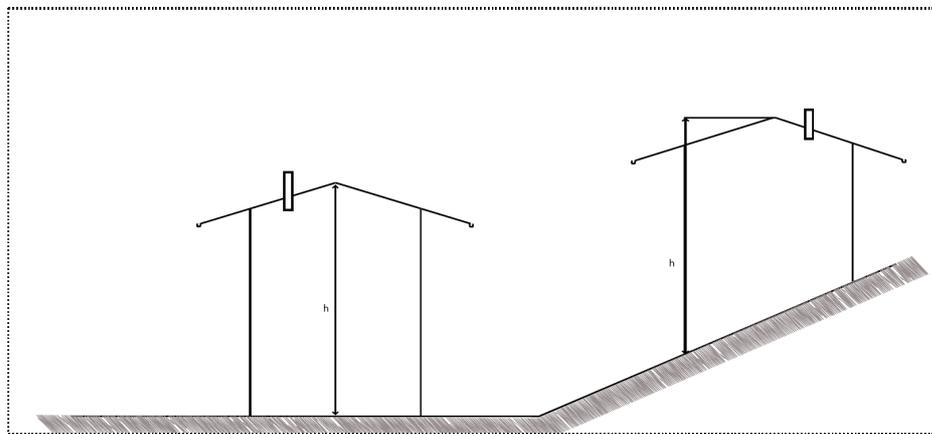
## ARTICLE AU 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.
- Pour les constructions à usage d'annexe implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m sur ladite limite.

### **Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE AU 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

## ARTICLE AU 12 • STATIONNEMENT

### **I • Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

## **1 • Dispositions générales**

**a) Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 1 place par logement pour les logements d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations comprenant plus de 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, en respectant la formule et le tableau ci-dessous :

$$\left[ \left( \frac{\text{Nombre de logements}}{5} \right) \text{ Arrondi à l'entier inférieur} \right] \times 2 = \text{Nombre de places de stationnement}$$

Nombre de logements projetés	Nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules visiteurs
de 0 à 4	0
de 5 à 9	2
de 10 à 14	4
de 15 à 19	6
de 20 à 24	8
de 25 à 29	10
...	...

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

**b) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

## **2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants:

- extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.

## **II • Stationnement des cycles**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

Pour les constructions de logements collectifs de plus de 4 logements, il doit être prévu un emplacement collectif couvert pour le stationnement des deux roues.

Les équipements publics et privés d'intérêt général devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

**Définition :****Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).

Lorsque la norme est exprimée en surface, si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

---

**ARTICLE AU 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET  
PLANTATIONS**

---

**1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

● **Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

● **Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

**3 • Espaces verts**

Les projets de construction comporteront au moins 20% d'espaces verts. Les voiries, les aires de stationnement, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables, ne seront pas pris en compte. En revanche, sont comprises les toitures végétalisées. Ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

**4 • Espaces communs**

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il sera réservé un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux représentant une superficie d'au

moins 10% du tènement support de l'opération. Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement. Peuvent être pris en compte les espaces verts qui font l'objet du paragraphe 3.

### **5 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **6 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE AU 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

#### **Caractère de la zone**

La zone AUA correspond au secteur situé entre la rue Louis Martel et la Rue Jules Chausse.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

#### **ARTICLE AUA1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement** : Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les entrepôts
- Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE AUA2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Avertissement** : Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se réaliser dans les conditions suivantes :**

- Sous forme d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement ainsi que l'emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (Art. L. 123-2-b du code de l'urbanisme) qui fixe au minimum à 50% le programme la surface de plancher réservée aux logements sociaux. Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique.

**Définition :**

Opération d'aménagement :

Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une AFU.

**ARTICLE AUA3 • ACCES ET VOIRIE**

**1 • Rappels**

Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.

**2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Définition :**

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



### **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.

#### **Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

## **ARTICLE AUA4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 • Eau potable**

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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

#### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## **ARTICLE AUA5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## **ARTICLE AUA6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions devra se réaliser dans une bande de 0 à 1 m par rapport à l'alignement de la future voie reliant les rues Louis Martel et Jules Chausse.
- Sur la rue Jules Chausse, l'implantation des constructions devra respecter un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

- Sur la rue Louis Martel, l'implantation des constructions devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement.

### **3 • Dispositions particulières**

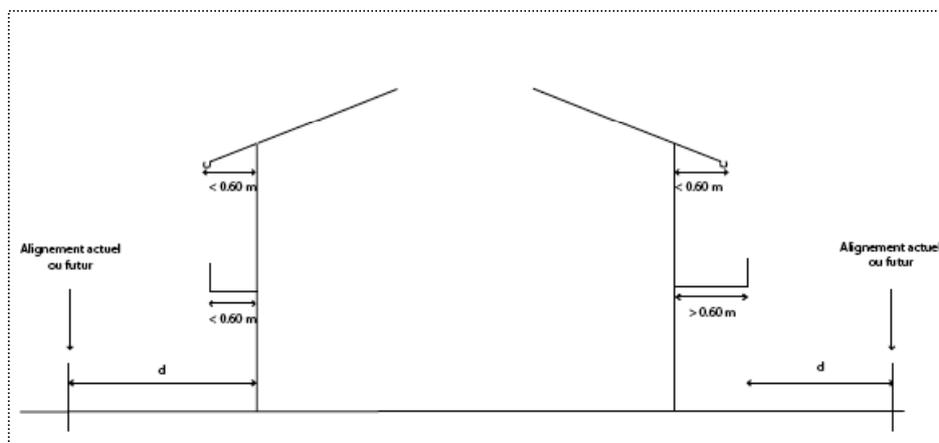
Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Définition :**

##### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*



*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*

## **ARTICLE AUA7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **2 • Dispositions générales**

L'implantation des constructions devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

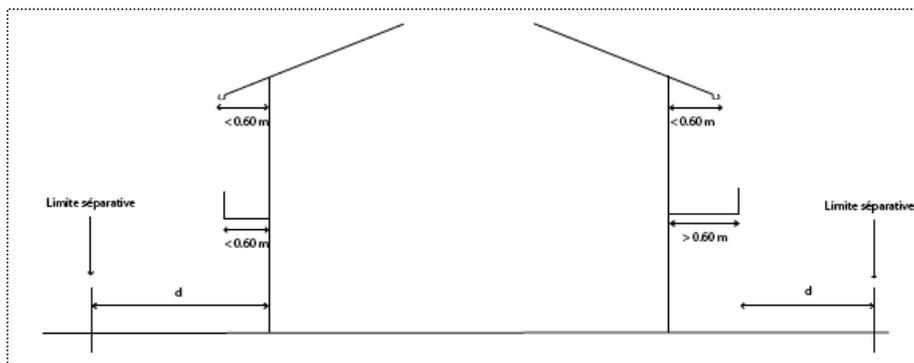
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition :**

*Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



**ARTICLE AUA8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE AUA9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AUA10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale est fixée à 14 m.
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.

**2 • Dispositions particulières**

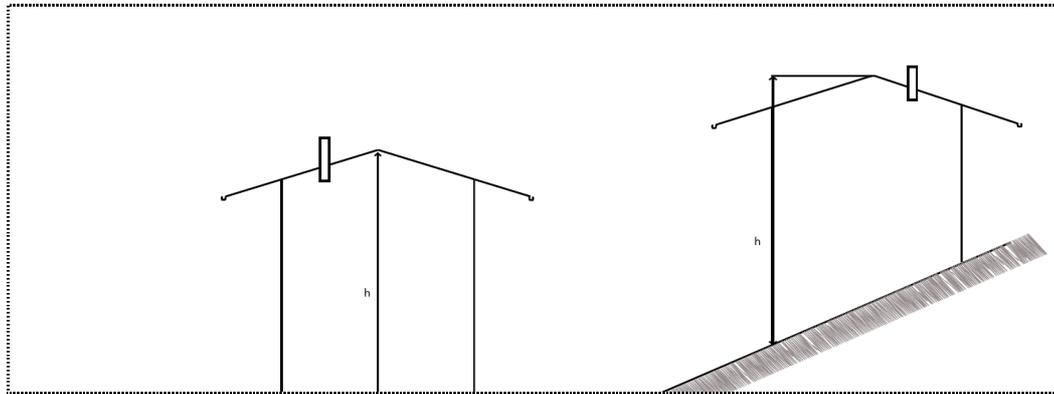
Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

**Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



**ARTICLE AUA11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

**ARTICLE AUA12 • STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**I • Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

**1 • Dispositions générales**

**a) Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 1 place par logement pour les logements d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations comprenant plus de 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il est exigé des places de stationnement

supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, en respectant la formule et le tableau ci-dessous :

$$\left[ \left( \frac{\text{Nombre de logements}}{5} \right) \text{ Arrondi à l'entier inférieur} \right] \times 2 = \text{Nombre de places de stationnement}$$

Nombre de logements projetés	Nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules visiteurs
de 0 à 4	0
de 5 à 9	2
de 10 à 14	4
de 15 à 19	6
de 20 à 24	8
de 25 à 29	10
...	...

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

Au moins la moitié des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou incorporée au bâti.

**b) Pour les constructions à usage commercial**, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m2 de surface de vente.

Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m2 de surface de vente (commerces de proximité) il n'est pas exigé de réalisation de place de stationnement.

**c) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

## **2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de place de stationnement lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.

## **II • Stationnement des cycles**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

Pour les constructions de logements collectifs de plus de 4 logements, il doit être prévu un emplacement collectif couvert pour le stationnement des deux roues.

Les équipements publics et privés d'intérêt général devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

**Définition :****Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).

Lorsque la norme est exprimée en surface, si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

---

**ARTICLE AUA13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET  
PLANTATIONS**

---

**1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N°4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

•**Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

•**Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

**3 • Espaces verts**

Les projets de construction comporteront au moins 10% d'espaces verts. Les voiries, les aires de stationnement, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables, ne seront pas pris en compte. En revanche, sont comprises les toitures végétalisées. Ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

**4 • Espaces communs**

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il sera réservé un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux représentant une superficie d'au moins 10% du tènement support de l'opération. Ne sont pas pris en compte les éventuels

délaissés et parties non utilisables du tènement. Peuvent être pris en compte les espaces verts qui font l'objet du paragraphe 3.

### **5 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **6 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE AUA14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

#### Caractère de la zone

La zone AUC correspond au secteur du Bouvier, à vocation principalement résidentielle, sur lequel a été définie une orientation d'aménagement.

#### ARTICLE AUC1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES

**Avertissement** : Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- Les entrepôts
- Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts et les décharges de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### ARTICLE AUC2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Avertissement** : Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se réaliser dans les conditions suivantes :**

- Sous forme d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement ainsi que l'emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (Art. L. 123-2-b du code de l'urbanisme) qui fixe au minimum à 30% du programme la surface de plancher réservée aux logements sociaux. Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique.

**Avant l'ouverture à l'urbanisation sont notamment admis :**

- L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les piscines des constructions existantes.
- Les annexes dans la limite, par logement, de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (toutes annexes confondues). Le regroupement des annexes devra être privilégié.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

**Définition :**

**Opération d'aménagement :**

*Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une AFU.*

**ANNEXE**

*Construction autonome (généralement non contiguë), constituant un complément fonctionnel à l'habitation (ex : abri de jardin, garage indépendant, local technique, bûcher,...).*

## **ARTICLE AUC3 • ACCES ET VOIRIE**

### **1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

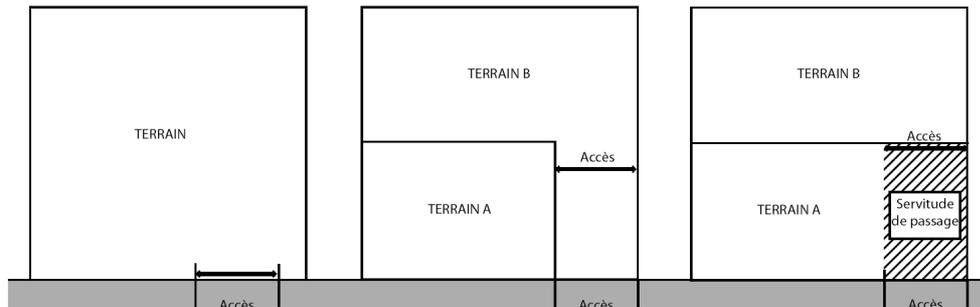
### **2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- Un accès routier unique sera possible sur la rue André Devienne.
- Cet accès devra se réaliser par l'accès actuel.
- Un accès piéton supplémentaire sur la rue André Devienne peut être réalisé.
- L'accès par l'impasse du Bouvier sera uniquement piéton.

**Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



**3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus. Ils pourront être distincts des voiries. Ils devront avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante.

**Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

**ARTICLE AUC4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## **ARTICLE AUC5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## **ARTICLE AUC6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

## **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

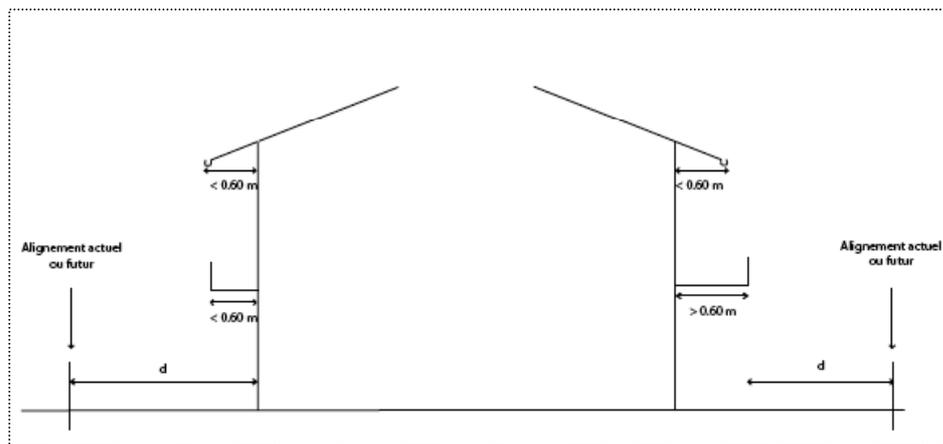
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

*Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



## **ARTICLE AUC7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

## **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m,
  - la construction est édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
  - le linéaire construit en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de chaque limite séparative.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

## **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

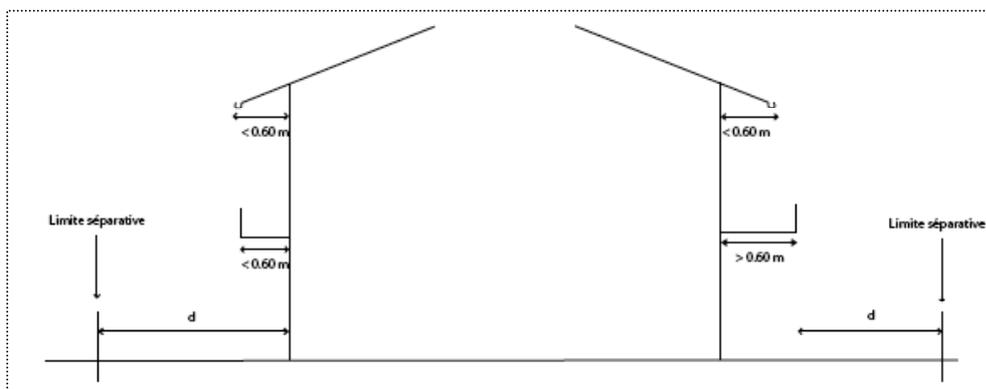
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



---

## ARTICLE AUC8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent entre les constructions à usage d'habitation édifiées sur une même propriété.

### **2 • Dispositions générales**

Dans le cas où elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres à une distance comptée horizontalement au moins égale à :

- 4 m entre les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
- 6 m dans le cas où la hauteur de l'une des constructions est comprise entre 7m et 9 m.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes,
- pour les piscines,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE AUC9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% pour les constructions nouvelles

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

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### **EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.*

*Les débords et surplombs doivent être pris en compte, à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture inférieurs à 60cm ou sans poteaux de soutien.*

*Les piscines non couvertes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.*

## ARTICLE AUC10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale est fixée à 9 m.
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.
- Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m sur ladite limite.

### 2 • Dispositions particulières

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

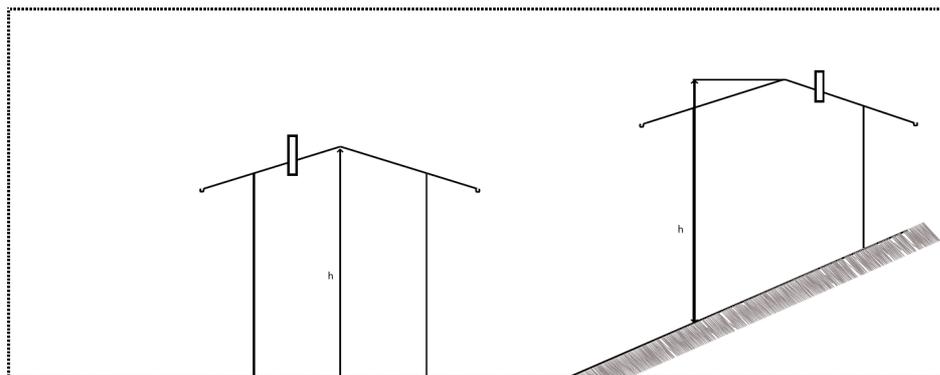
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### Définition :

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE AUC11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

## ARTICLE AUc12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

#### **1 • Dispositions générales**

a) **Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 1 place par logement pour les logements d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les opérations comprenant plus de 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, en respectant la formule et le tableau ci-dessous :

$$\left[ \left( \frac{\text{Nombre de logements}}{5} \right) \text{ Arrondi à l'entier inférieur} \right] \times 2 = \text{Nombre de places de stationnement}$$

Nombre de logements projetés	Nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules visiteurs
de 0 à 4	0
de 5 à 9	2
de 10 à 14	4
de 15 à 19	6
de 20 à 24	8
de 25 à 29	10
...	...

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

#### **2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de place de stationnement en cas d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

**Définition :**

Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).

Lorsque la norme est exprimée en surface, si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

---

## **ARTICLE AUC13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

---

### **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

● **Pour les arbres inventoriés :** ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

● **Pour les autres éléments :** Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### **3 • Espaces verts**

Les projets de construction comporteront au moins 20% d'espaces verts. Les voiries, les aires de stationnement, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables, ne seront pas pris en compte. En revanche, sont comprises les toitures végétalisées. Ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.

### **4 • Espaces communs**

Pour les constructions comprenant au moins 4 logements, il sera réservé un terrain collectif paysagé pour des espaces conviviaux de rencontre et de jeux représentant une superficie d'au moins 10% du tènement support de l'opération. Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement. Peuvent être pris en compte les espaces verts qui font l'objet du paragraphe 3.

### **5 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **6 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE AUc14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Supprimé en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*



## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi**

#### **Caractère de la zone**

Les zones AUi correspondent aux secteurs d'extension des zones d'activités aux secteurs de Taffignon et les Collonges.

#### **ARTICLE AUi1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les piscines

#### **ARTICLE AUi2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se réaliser dans les conditions suivantes :**

- A l'occasion d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

**Avant l'ouverture à l'urbanisation sont notamment admis :**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

**ARTICLE AUi3 • ACCES ET VOIRIE**

**1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

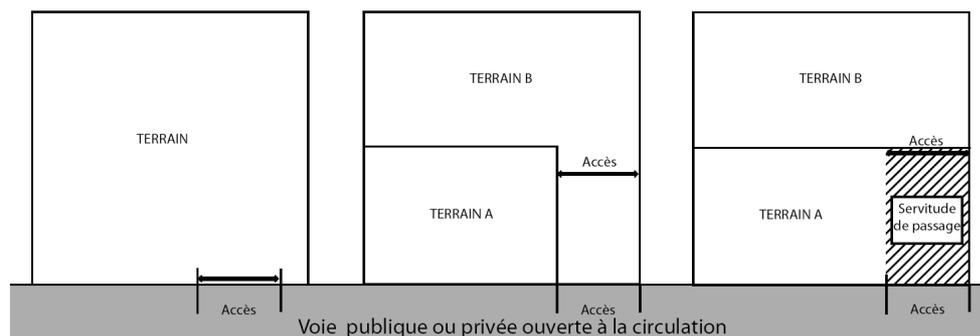
**2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
- Deux accès contigus desservant plusieurs constructions peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

**Définition :**

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



### **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Des espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être prévus et avoir une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.

### **Définition :**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## **ARTICLE AUi4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 • Eau potable**

- 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexées au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

#### **4 • Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## **ARTICLE AUi5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

## **ARTICLE AUi6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **2 • Dispositions générales**

L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

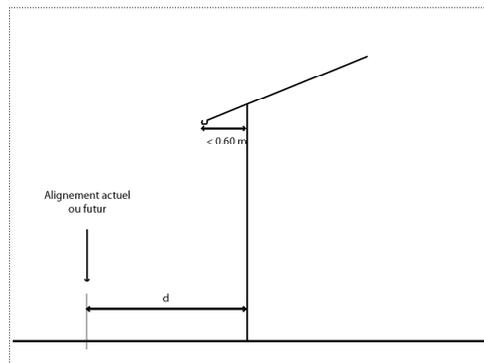
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,

- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition :**

Mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.



**ARTICLE AUi7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

**2 • Dispositions générales**

La construction doit s'implanter soit :

- en limite à condition :
  - que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
  - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUi ou Ui.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à 5 m.

**3 • Dispositions particulières**

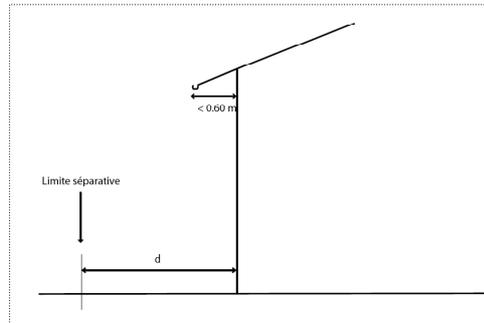
Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition :**

Mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.



**ARTICLE AUi8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AUi 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

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

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition :**

**EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.*

*Les débords et surplombs doivent être pris en compte, à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture inférieurs à 60cm ou sans poteaux de soutien.*

*Les piscines non couvertes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.*

## ARTICLE AUi 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ***1 • Dispositions générales***

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

### ***2 • Dispositions particulières***

Une hauteur différente peut être admise ou imposée :

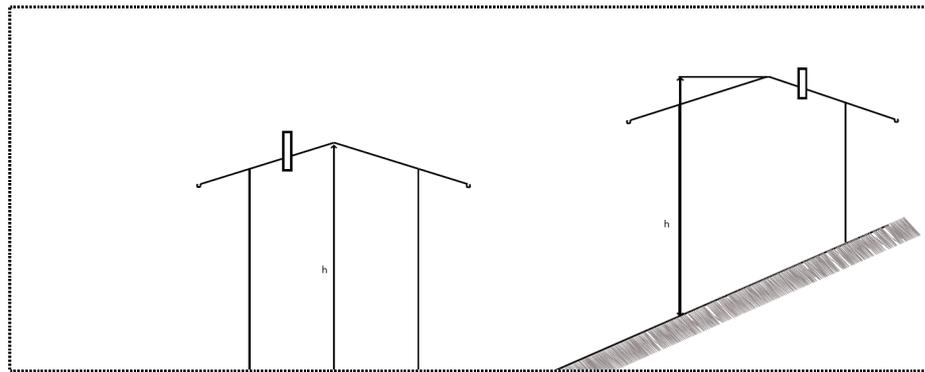
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### ***Définition :***

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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



## ARTICLE AUi 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

## ARTICLE AUi12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **I • Stationnement des voitures**

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

#### **1 • Dispositions générales**

**a) Pour les constructions à usage d'habitat**, il doit être aménagé :

- 1 place par logement.

**b) Pour les constructions à usage commercial**, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

**c) Pour les constructions à usage d'hôtellerie et/ou de restauration**, il est exigé soit :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la salle de restaurant

**d) Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**e) Pour les constructions à usage de bureaux**, il est exigé 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**f) Pour les équipements publics ou privés d'intérêt général :**

Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

#### **2 • Dispositions particulières**

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants:

- extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes,
- lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.

### **II • Stationnement des cycles**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des cycles.

#### **Définition :**

##### Modalité de calcul du nombre de places de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux véhicules conduits par des personnes handicapées).

Lorsque la norme est exprimée en surface, si l'unité est dépassée, le nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

---

## ARTICLE AUi13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

---

### **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

● **Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

● **Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### **3 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

#### ***4 • Desserte et aire de stationnement***

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **ARTICLE AUi14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

**TITRE IV :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles. Elle concerne à la fois des terres cultivées ou celles utilisées par l'activité agricole.

La zone A comprend des secteurs agricoles à protéger dit Ap où toute construction nouvelle est interdite.

Certains secteurs classés en zone Ap sont inclus dans le périmètre de risque géologique faible.

### **ARTICLE A1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment interdits les dépôts et les décharges de matériaux (encombrants, déchets inertes, etc.).

Dans la zone Ap, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles mentionnées dans l'article A2.

Dans les zones Ap, concernées par le périmètre de risque géologique faible, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

### **ARTICLE A2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

### **Sont notamment admis :**

#### **Dans la zone A :**

- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Pour les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole :

- Il sera autorisé un seul logement de fonction par siège d'exploitation, quelque soit le nombre d'exploitant (en cas de GAEC par exemple).
  - Elles ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et seront localisées dans un rayon de 75 mètres autour des bâtiments agricoles, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
  - La construction à usage d'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants ou édifiés simultanément.
  - Les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, toutes annexes comprises, ainsi que les piscines seront autorisées, et devront être implantées à proximité de l'habitation (30 m maximum).
- Le changement de destination des bâtiments en vue de l'aménagement d'une habitation nécessaire à une exploitation agricole, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être justifié par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les stations de transformation et de transport d'électricité, les ouvrages producteurs d'énergie éolienne, les stations de pompage, les réservoirs d'eau... sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site.
  - La création de retenues collinaires à condition que celles-ci soient intégrées au paysage environnant.
  - Les mouvements de terre, sans apport extérieur, en vue de faciliter les cultures à condition que les remblais soient limités à 1 m et qu'il n'y ait pas de modification du terrain naturel en limite de propriété ou d'emprise ou de voie publique.

#### **Dans la zone Ap (en dehors du périmètre de risque géologique) :**

- Le changement de destination des bâtiments en vue de l'aménagement d'une habitation nécessaire à une exploitation agricole dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être justifié par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

#### **Dans la zone Ap1 :**

- Les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 2000 mètres carrés, sont autorisées.

## **ARTICLE A3 • ACCES ET VOIRIE**

### **1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

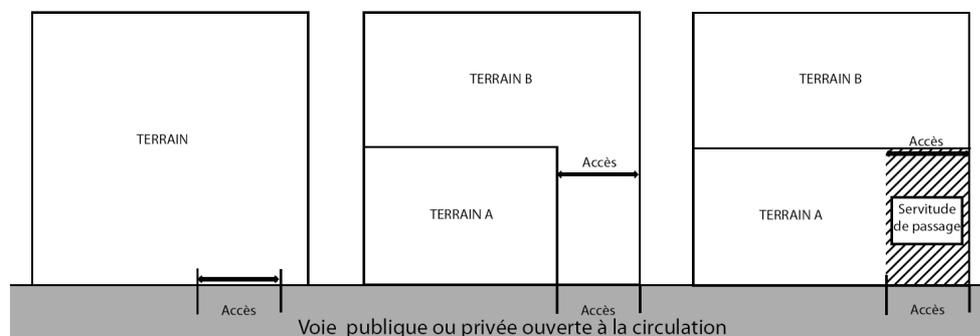
## **2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction 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 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.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
- Deux accès contigus desservant plusieurs constructions peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

### **Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



## **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures

ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.

- Par ailleurs, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir hors voirie, à son débouché sur la voie publique, un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en oeuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

### **Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

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

### **1 • Eau potable**

L'alimentation en eau potable, doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexé au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

## **ARTICLE A5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

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

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

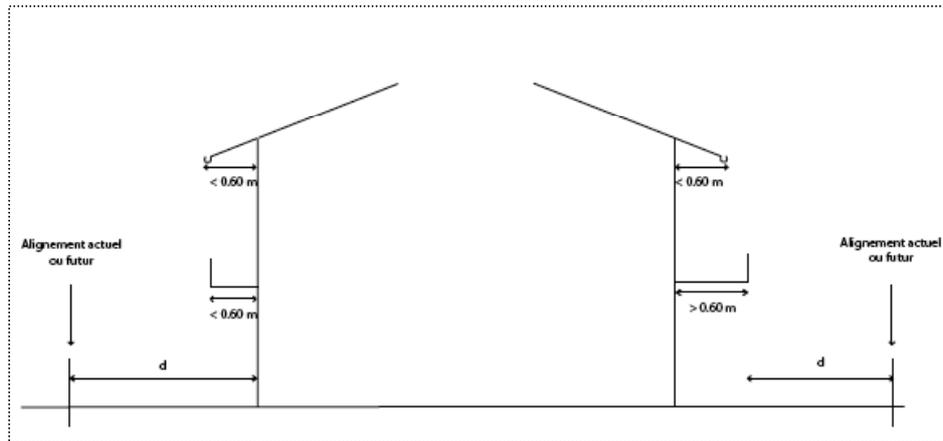
- pour l'extension (y compris en surélévation) d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les annexes inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction),
- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### Mode de calcul de l'implantation des constructions :

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



## ARTICLE A7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

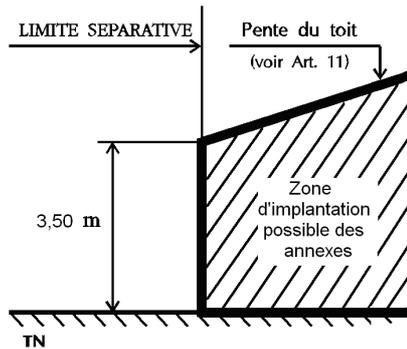
- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m, ou que la construction soit édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
  - le linéaire construit en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de chaque limite séparative.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m.

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup> et pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction), lesquels devront toutefois respecter le principe d'implantation du schéma ci-dessous, dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative :



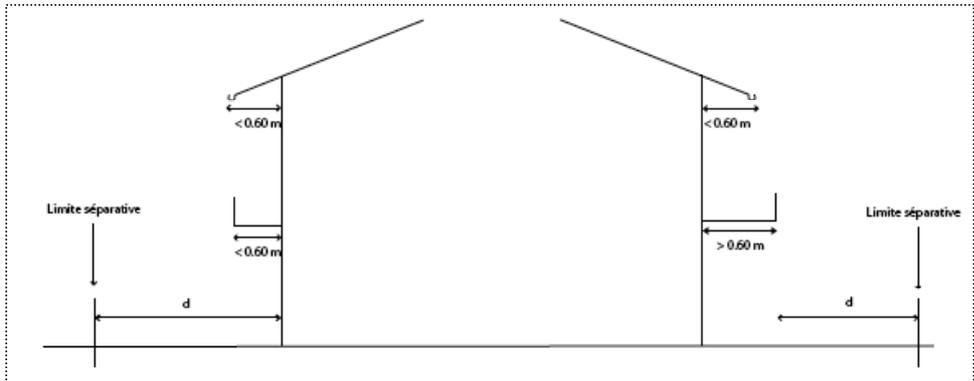
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Définition :**

*Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



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

Non réglementé.

**ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## ARTICLE A10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est fixée à 9 m.
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur est limitée à 12 m.
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.

### **2 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

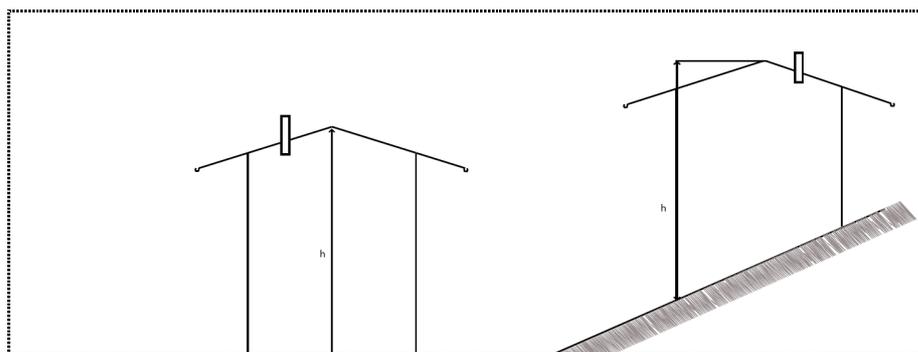
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### **Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE A11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

---

## ARTICLE A12 • STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

---

### 1 • Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### 2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

• **Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

• **Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### 3 • Plantations

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

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

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

**TITRE V :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

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

On distingue dans cette zone :

- des secteurs N correspondant à la vallée du Merdanson et à la côtière
- des secteurs Nh correspondant aux hameaux ou aux groupes isolés de constructions existantes à usage d'habitation
- des secteurs Np correspondant au périmètre de l'Espace Naturel Sensible de la vallée du Garon et au périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Les Prés humides du Ramier »
- des secteurs Np1, correspondant à l'exploitation agricole située dans le périmètre de la de la ZNIEFF de type 1 « Les prés humides du Ramier »
- des secteurs Nj correspondant à des jardins
- des secteurs Nsi correspondant aux périmètres des Sites Inscrits autour des vestiges de l'aqueduc romain

Dans l'ensemble de la zone N, la création de nouveaux logements et les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

Pour les secteurs inclus dans les périmètres de protection concernant les risques technologiques repérés dans les documents graphiques (ZPR (périmètre de protection rapprochée) et ZPE (périmètre de protection éloignée), il convient de se conformer aux dispositions générales du présent règlement pour les occupations et utilisations du sols interdites.

Certains secteurs classés en Np et Nsi sont inclus dans le périmètre de risque géologique faible. Ces secteurs sont inconstructibles.

### **ARTICLE N1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2. Sont notamment interdits les dépôts et les décharges de matériaux (encombrants, déchets inertes, etc).

Dans la zone Nj, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol.

Dans les zones Np et Nsi concernées par le périmètre de risque géologique faible toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

## **ARTICLE N2 • OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Avertissement :** Dans les secteurs exposés au risque inondation identifiés sur la carte de zonage du PLU, il convient de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU pour connaître les dispositions applicables. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

### **Dans les zones N et Nh :**

- Les extensions d'habitation dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après travaux, ou le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes, sans création de nouveau logement, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup>,
- Les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestières.
- Les piscines à conditions qu'elles soient liées à une habitation présente sur le même tènement,
- une annexe dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (par exemple : stations de transformation électrique, station de pompage, de relevage, réservoir d'eau...) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- La création de retenues collinaires à condition que celles-ci soient intégrées au paysage environnant.
- Les mouvements de terre, sans apport extérieur, en vue de faciliter les cultures à condition que les remblais soient limités à 1 m et qu'il n'y ait pas de modification du terrain naturel en limite de propriété ou d'emprise ou de voie publique.

### **Dans la zone Np :**

- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes, sans création de nouveau logement, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup>,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (par exemple : stations de transformation électrique, station de pompage, de relevage, réservoir d'eau...) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

#### **Dans les zones Np1 :**

- Les extensions des constructions et installations existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestières.

#### **Dans la zone Nsi :**

- Les équipements d'intérêt collectifs liés à l'intérêt patrimonial du site inscrit.
- Les piscines à conditions qu'elles soient liées à une habitation présente sur le même tènement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (par exemple : stations de transformation électrique, station de pompage, de relevage, réservoir d'eau...) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

## **ARTICLE N3 • ACCES ET VOIRIE**

### **1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme rappelées dans le TITRE 1, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

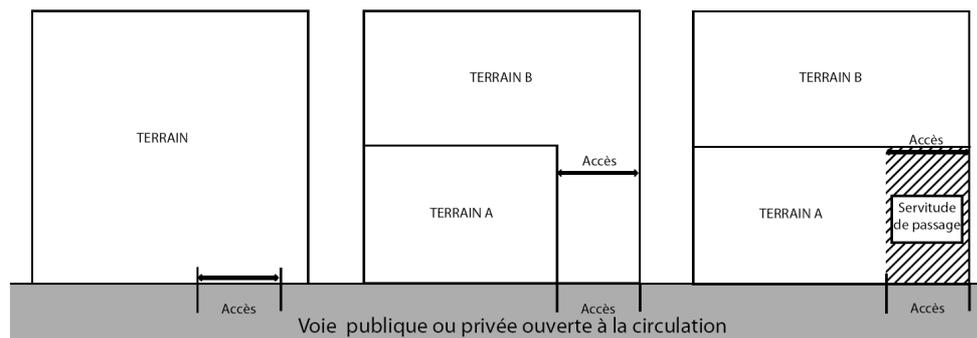
### **2 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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 en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Définition :**

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



### **3 • Voirie**

- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante.

### **Définition :**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.*

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

### **1 • Eau potable**

L'alimentation en eau potable, doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2 • Eaux superficielles**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret 93-743.

### **3 • Assainissement**

- Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du code de la santé publique). En l'absence de réseau d'assainissement collectif, des solutions techniques d'assainissement autonome sont autorisées dans le respect des prescriptions annexé au PLU (notice explicative du zonage d'assainissement des eaux usées).

Lorsque le système est de type séparatif, les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales :

Des dispositions spécifiques sont applicables dans les périmètres des PPRNI (y compris en dehors des secteurs exposés au risque inondation). Il convient donc de se référer à la carte de zonage et au règlement du PPRNI qui figurent en annexe du PLU. Il est rappelé qu'en tant que servitude d'utilité publique, les dispositions du PPRNI l'emportent sur celles du PLU.

Dans les autres secteurs, pour les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements qui leurs sont liées, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

#### **4 • Autres réseaux**

##### **Dans la zone Nsi :**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

## **ARTICLE N5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

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

---

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **2 • Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

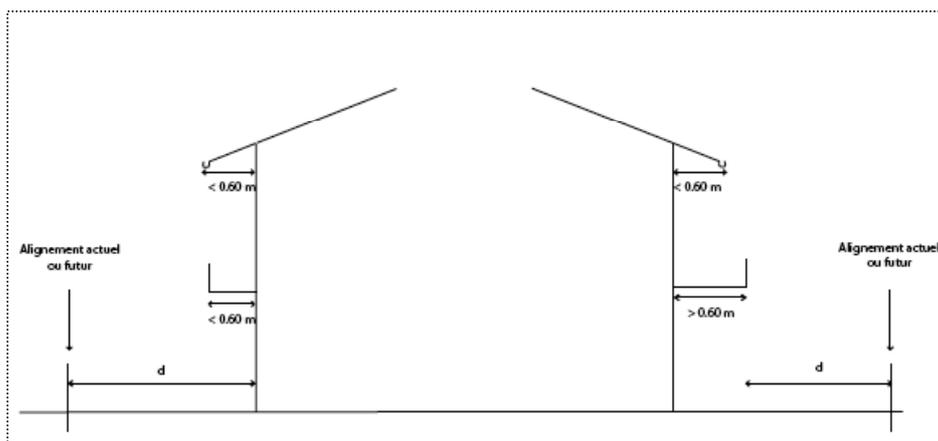
- pour l'extension d'une construction existante (y compris en surélévation ou pour la création d'une annexe accolée), non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction),
- pour les piscines,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 cm), doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.

Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.



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

### **1 • Champ d'application**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **2 • Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur la limite séparative à condition que :
  - la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m, ou que la construction soit édifée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifée en limite séparative sur le tènement voisin,

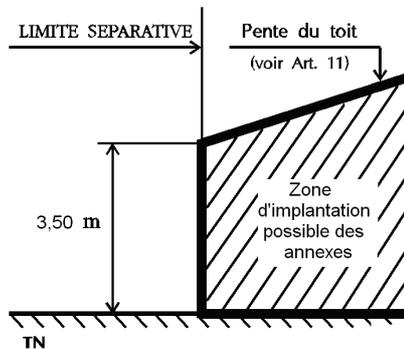
- le linéaire construit en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de chaque limite séparative.
- à une distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée (d), au moins égale à :
  - 4 m pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 7 m,
  - 6 m pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 7m et 9 m.

L'implantation des piscines doit se réaliser en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

### **3 • Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise ou peut être imposée :

- pour la création d'une annexe à l'habitation inférieures ou égales à 12m<sup>2</sup> et pour les surfaces non closes sur au moins trois côtés (ex : abri voiture sur piliers, abri bois accolé à la construction), lesquels devront toutefois respecter le principe d'implantation du schéma ci-dessous, dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative :



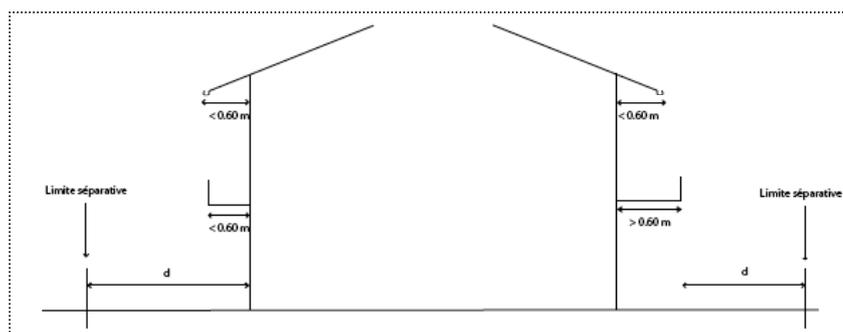
- pour les piscines,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Définition :**

#### *Mode de calcul de l'implantation des constructions :*

*Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements et les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 0,60 m), doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.*



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

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 • Dispositions générales**

- La hauteur maximale est fixée à 9 m.
- Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est limitée à 4,50 m.

### **2 • Dispositions particulières**

Une hauteur différente est admise ou peut être imposée :

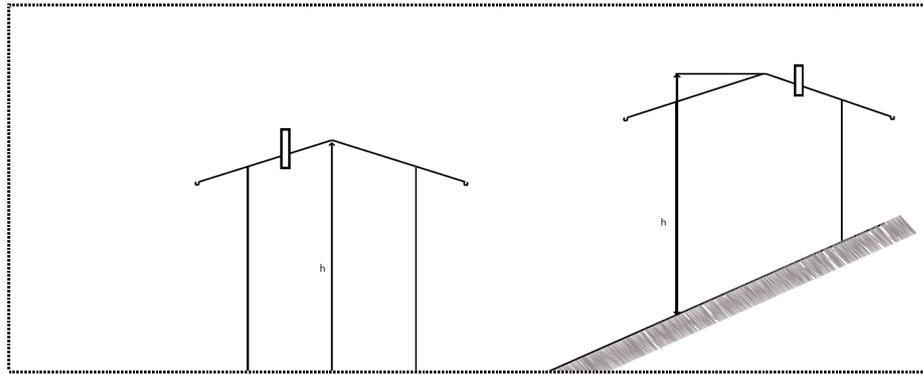
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des bâtiments d'exploitation agricole,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions existantes et ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent règlement, seule est admise la réalisation de dispositifs techniques tels que les dispositifs d'aération, climatisation, locaux ascenseur, capteurs d'énergie solaire... Les surélévations des constructions existantes devront respecter les règles du paragraphe 1.

### **Définition :**

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*



## ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII à la fin du présent règlement.

## ARTICLE N12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

### **1 • Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à 130-6 et R. 130-1 à R. 130-19 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **2 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7°**

Les éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiés au règlement en application de l'article R. 123-11-h° sur la pièce N° 4c, font l'objet d'une protection.

Tous travaux portant atteinte à ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

• **Pour les arbres inventoriés** : ils ne peuvent être abattus sans autorisation préalable de la commune.

• **Pour les autres éléments** : Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger.

### **3 • Plantations**

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essence.

Les haies devront si possible comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces d'essences locales telles que Charme, Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Fusain, Lilas, Sureau ... et/ou des essences persistantes telles que Laurier tin, Eleagnus, Laurier du Portugal ...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que Chêne pédonculé, Charme, Tilleul, Frêne, Erable, Bouleau, Merisier, Sorbier des Oiseleurs, Hêtre ...

Des recommandations sont disponibles en mairie.

### **4 • Desserte et aire de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis, dans un souci de composition paysagère, librement sur le terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, si possible, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

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

---

*Article sans objet en application de la Loi ALUR du 24/03/2014*

**TITRE VI :**  
**SECTEUR A PLAN DE MASSE**





## Légende plan masse secteur Viollières



Limite de la zone à plan de masse



Polygone d'implantation des constructions (zone aedificandi)

**A, B, C**

Secteurs affectés aux constructions

**A**

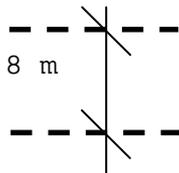
Secteur affecté essentiellement à du logements collectifs

**B**

Secteur affecté essentiellement à du logements collectifs conventionnés, et commerces et services au rez-de-chaussée sur l'avenue Paul Doumer

**C**

Secteur affecté à la réalisation de box de garage



Principe de voie à créer : 8 mètres de largeur



Principe de localisation du raccordement de la voie à créer sur les voies existantes



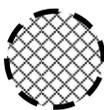
Principe d'accès véhicules aux garages et parkings souterrains



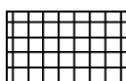
Localisation du stationnement en plein air



Liaison piétonne - principe de tracé et de raccordement



Principe de localisation d'un espace public structuré comportant du mobilier urbain



Espace public paysagé



Espaces verts

**TITRE VII:**  
**ARTICLE 11**

**ASPECT EXTERIEUR DES  
CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT  
DE LEURS ABORDS**



## ARTICLE 11 COMMUN

### AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER (HORS ZONES D'ACTIVITES) (ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH, UMS, AUA, ET AUC)

#### **1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, rappelées dans le TITRE 1 du présent règlement, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

#### **2 • Dispositions applicables à toutes les constructions**

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R. 431-8, R. 431-9. et R. 431-10 du Code de l'Urbanisme. Les projets doivent être cohérents par rapport aux constructions voisines en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine.

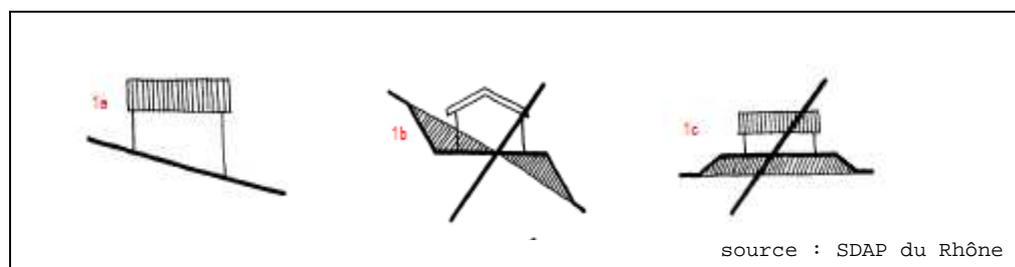
**D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale (se reporter notamment aux fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.**

**Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.**

#### **2a) Implantation des constructions et rapport au terrain naturel :**

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

**Les mouvements de terrain** (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



En toute hypothèse, la hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

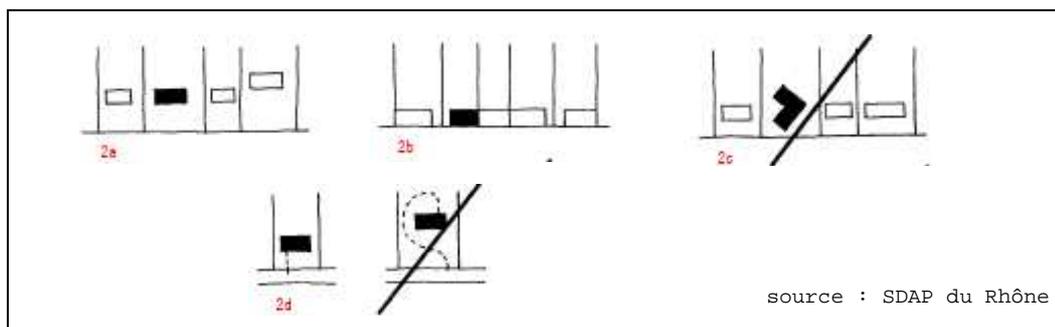
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.  
Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m des limites entre propriétés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la zone AUa.

## 2b) Implantation des constructions par rapport aux voies :

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.  
Toute implantation différente doit être justifiée.

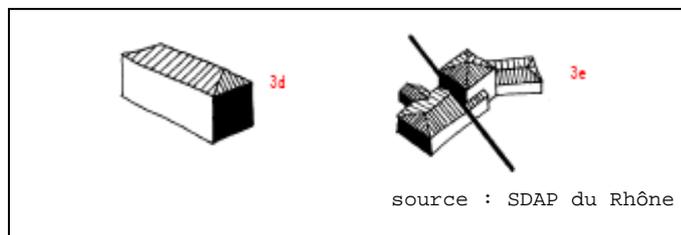
Une attention particulière devra être portée sur la configuration et la longueur des voies d'accès afin de ne pas conduire à un gaspillage de terrain.



## 2c) Aspect général des constructions : volumétrie et toitures

### ●●● Les volumes :

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.



Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements collectifs d'intérêt général, qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### ●●● Les toitures :

#### 1 - Pente et nombre de pans :

Les toitures des volumes principaux des constructions doivent avoir deux pans au minimum par volume dans le sens convexe. Les toitures des volumes secondaires peuvent être constituées d'un seul pan.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10% et 50%,

- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%,
- aux couvertures des bâtiments agricoles et des bâtiments artisanaux, pour lesquels le nombre de pans n'est pas réglementé, et dont la pente doit être comprise entre 5% et 30%.

En cas de bâtiment rectangulaire, les faitages doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

## 2 - Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane de couleur rouge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- pour les annexes non contiguës d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- pour les toitures des bâtiments composées de tuiles solaires, pour lesquelles il est possible d'utiliser des tuiles plates et dont la couleur peut être différente,
- pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles les couvertures en d'autres matériaux (Zinc, cuivre...) pourront être autorisées s'ils concourent à la qualité architecturale et à l'insertion du projet dans le site,
- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de construction présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- en cas de restauration et d'extension mesurée, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Seront proscrits les plaques de fibro ciment et la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtre de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

## 2d) Aspect général des constructions : façades

- **La composition des façades** doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments artisanaux, industriels et à usage de commerce, agricoles

- **Les teintes des matériaux** utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment et respecter l'ambiance chromatique du secteur. Sont proscrites les teintes trop vives.  
Un nuancier de couleur de façade est disponible en mairie.

- **Les enduits**

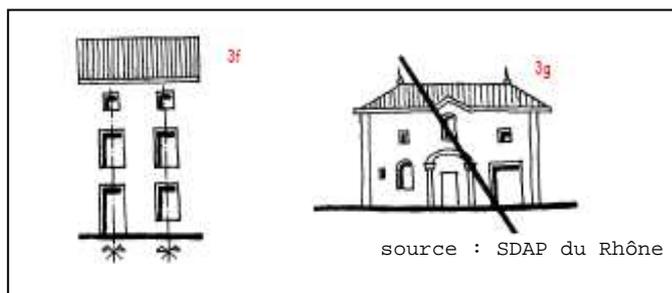
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel..

Les enduits doivent se conformer ou se rapprocher des échantillons déposés en Mairie. Ils ne devront pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : la finition sera grattée ou talochée.

## 2e) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

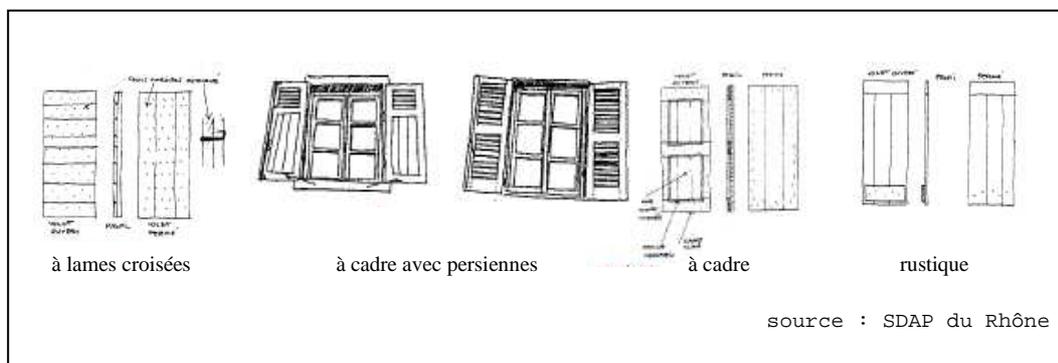
Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.



Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être, de préférence, équipées de volets battants. Les modèles traditionnels d'occultation utilisés dans la région seront privilégiés :

- volets pleins à lames croisées
- volets à barres
- volets à cadre avec ou sans persiennes
- volets rustiques.



Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment. Les volets seront de préférence peints dans des teintes douces (gris, gris bleu, gris vert) ou sombres (vert foncé, rouge beaujolais).

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

## 2f) Aspect général des constructions : autres éléments

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

### **3 • Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

### **4 • Clôtures et portails**

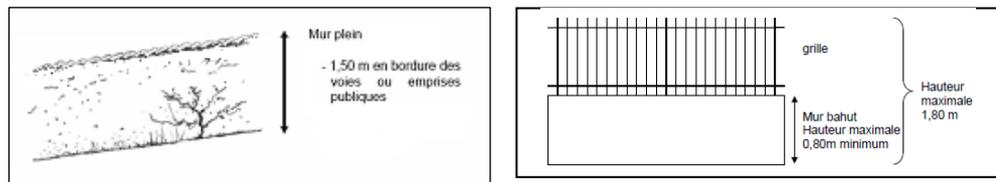
Il est rappelé que clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails seront de préférence définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire afin d'assurer leur harmonie avec la construction.

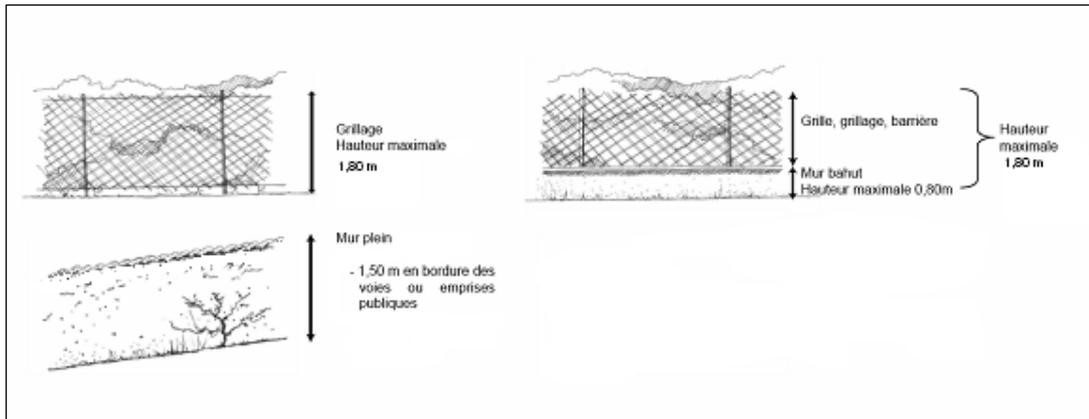
Dans les secteurs construits en ordre continu, la clôture doit contribuer à assurer la continuité urbaine.

#### **4a) Les clôtures :**

- ***Entre deux fonds privés***, les clôtures sont limitées à 2 m de hauteur.  
En cas de différence de hauteur entre deux fonds privés la hauteur de la clôture sera calculée à partir du fond le plus haut.
- ***Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique***,
  - dans la zone UA les clôtures seront constituées
    - soit d'un mur d'une hauteur de 1,50 m maximum,
    - soit d'un mur bahut (hauteur 0,80 m minimum) surmonté d'un dispositif d'aspect simple, à claire voie rigide de type grille (barreaudage en ferronnerie – les grillages souples ou rigides étant exclus). L'ensemble (mur bahut + grille) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,80 m.



- dans les zones UB, UC, UD, UE, UF, UH, UMs, AUa, AUb et AUc, les clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m,
  - soit d'un muret enduit d'une hauteur de 0,20 m à 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,80 m,
  - soit d'un mur d'une hauteur de 1,50 m maximum.



**Dispositions particulières pour les murs de clôture situés en bordure des voies classées bruyantes par arrêté Préfectoral** (la RD 342, la RD 50, la RD 75, l'avenue Joffre/Boulevard Reydellet (ex boulevard des Fleurs/route de la gare), l'avenue Devienne - voir pièces annexes du Plu n°7 et n°8) :  
Les clôtures peuvent être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2m.

Afin de jouer un rôle anti-bruit et de ne pas aggraver la situation pour le voisinage (phénomène de réverbération), il est rappelé que les murs de clôture doivent être revêtus d'un matériaux absorbant l'énergie acoustique.

En cas de différence de hauteur entre un fond privé et la voie ou l'emprise publique la hauteur de la clôture sera calculée à partir du fond le plus haut sauf pour les murs, pour lesquels la hauteur est toujours calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

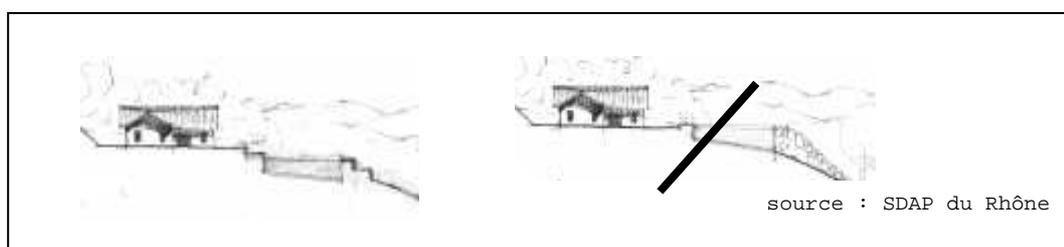
#### 4b) Les portails et autres ouvrages :

Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront de préférence encastés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

#### 5 • Piscines

Les piscines et leurs abords ont un impact non négligeable sur le paysage environnant. Afin d'assurer leur bonne intégration, il est nécessaire de tenir compte de la topographie du terrain (bassin intégré à la pente et non sur un talus, de privilégier les bassins enterrés, les formes simples et d'utiliser des revêtements sombres qui donnent à l'eau une teinte plus naturelle que les liners blancs ou bleus.



**6 • Antenne, parabole et autres installations techniques (climatiseurs, etc)**

Leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel.

Elles seront aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logement collectif. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

## ARTICLE 11 COMMUN AUX ZONES D'ACTIVITES (ZONES UI ET AU1)

### **1 • Rappels**

*Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, rappelées dans le TITRE 1 du présent règlement, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

### **2 • Dispositions applicables à toutes les constructions**

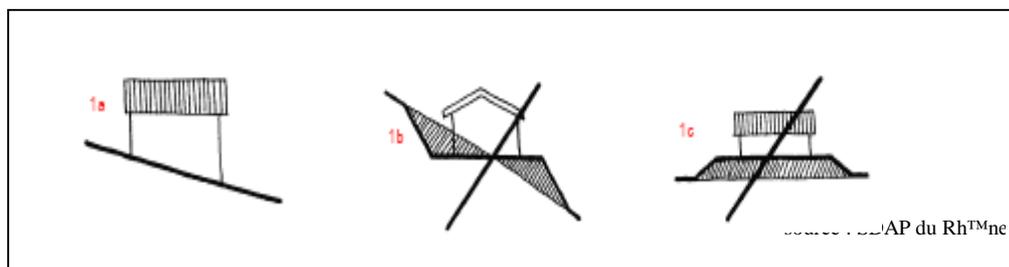
L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R. 431-8, R. 431-9. et R. 431-10 du Code de l'Urbanisme. Les projets doivent être cohérents par rapport aux constructions voisines en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

#### **2a) Implantation des constructions et rapport au terrain naturel :**

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

- **Les mouvements de terrain** (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



- **L'implantation de la construction dans la parcelle** recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les bâtiments et favorisant la conservation de la végétation existante.

#### **2b) Implantation des constructions par rapport aux voies :**

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être justifiée notamment au regard des dispositions précédentes en matière d'implantation sur la parcelle.

Une attention particulière devra être portée sur la configuration et la longueur des voies d'accès afin de ne pas conduire à un gaspillage de terrain.

## **2c) Aspect général des constructions : volumétrie et toitures**

### **●●● Les volumes :**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

### **●●● Les toitures :**

En cas de bâtiment rectangulaire, les faîtages doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les toitures plates seront de préférence végétalisées.

## **2d) Aspect général des constructions : façades**

### **●●● Les enduits**

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 que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel.

## **2e) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

## **2f) Aspect général des constructions : autres éléments**

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

## **3 • Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions qu'ils soient intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

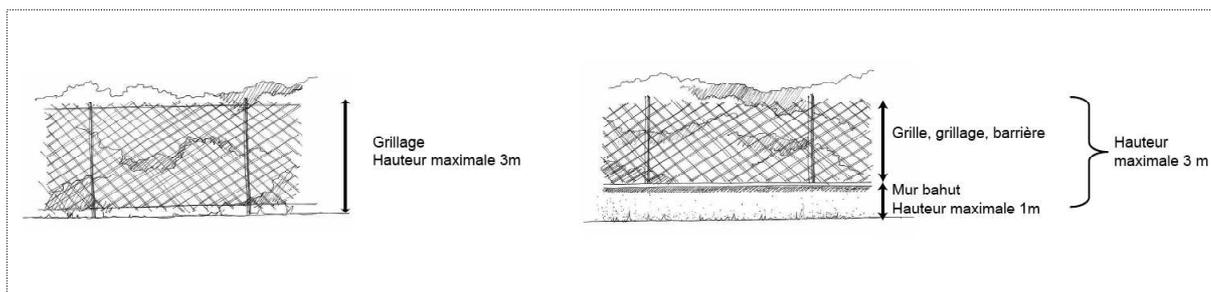
#### **4 • Clôtures et portails**

Il est rappelé que clore un terrain n'est pas obligatoire.  
Les clôtures et portails seront de préférence définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire afin d'assurer leur harmonie avec la construction.

##### **4a) Les clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 3 m,
- soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1 m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 3 mètres.



En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

##### **4b) Les portails et autres ouvrages :**

Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront de préférence encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

#### **5 • Antenne, parabole et autres installations techniques (climatiseurs, etc)**

Leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles seront aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logement collectif. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

## ARTICLE 11 COMMUN AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (ZONES A ET N)

### 1 • Rappels

*Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, rappelées dans le TITRE 1 du présent règlement, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

### 2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R. 431-8, R. 431-9. et R. 431-10 du Code de l'Urbanisme. Les projets doivent être cohérents par rapport aux constructions voisines en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine.

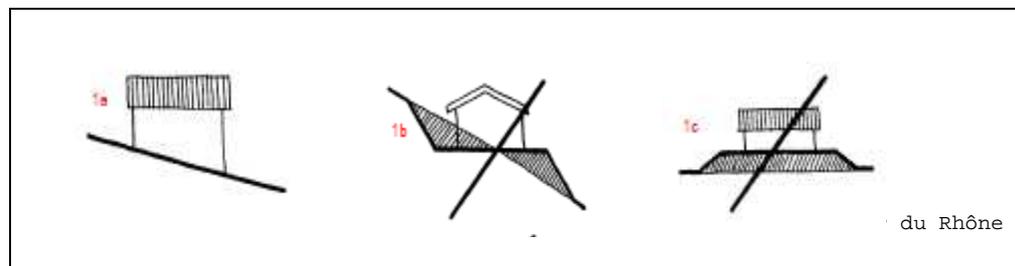
**D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale (se reporter notamment aux fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.**

**Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.**

#### **2a) Implantation des constructions et rapport au terrain naturel :**

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

**Les mouvements de terrain** (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



En toute hypothèse, la hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

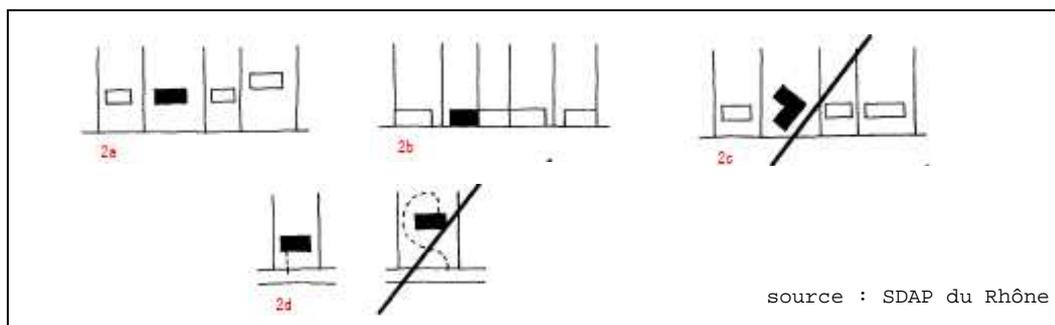
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.  
Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m des limites entre propriétés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la zone AUa.

## 2b) Implantation des constructions par rapport aux voies :

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.  
Toute implantation différente doit être justifiée.

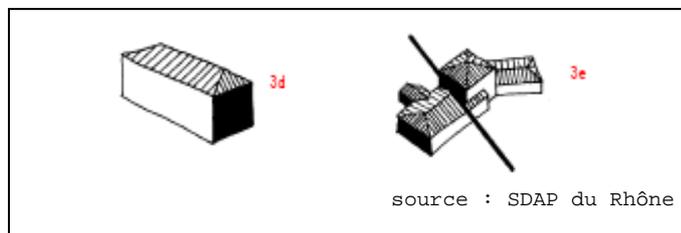
Une attention particulière devra être portée sur la configuration et la longueur des voies d'accès afin de ne pas conduire à un gaspillage de terrain.



## 2c) Aspect général des constructions : volumétrie et toitures

### ●●● Les volumes :

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.



Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements collectifs d'intérêt général, qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### ●●● Les toitures :

#### 1 - Pente et nombre de pans :

Les toitures des volumes principaux des constructions doivent avoir deux pans au minimum par volume dans le sens convexe. Les toitures des volumes secondaires peuvent être constituées d'un seul pan.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10% et 50%,

- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%,
- aux couvertures des bâtiments agricoles et des bâtiments artisanaux, pour lesquels le nombre de pans n'est pas réglementé, et dont la pente doit être comprise entre 5% et 30%.

En cas de bâtiment rectangulaire, les faitages doivent être réalisés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

## 2 - Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane de couleur rouge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles
- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- pour les annexes non contiguës d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- pour les toitures des bâtiments composées de tuiles solaires, pour lesquelles il est possible d'utiliser des tuiles plates, dont la couleur peut être différente,
- pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles les couvertures en d'autres matériaux (Zinc, cuivre...) pourront être autorisées s'ils concourent à la qualité architecturale et à l'insertion du projet dans le site,
- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de construction présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- en cas de restauration et d'extension mesurée, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Seront proscrits les plaques de fibro ciment et la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtre de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

## 2d) Aspect général des constructions : façades

- **La composition des façades** doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments artisanaux, industriels et à usage de commerce / service, agricoles

- **Les teintes des matériaux** utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment et respecter l'ambiance chromatique du secteur. Sont proscrites les teintes trop foncées ou trop vives. Pour les murs en bordure des voies et emprises publiques, les teintes trop claires sont à éviter. Un nuancier de couleur de façade est disponible en mairie.

- **Les enduits**

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 que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si

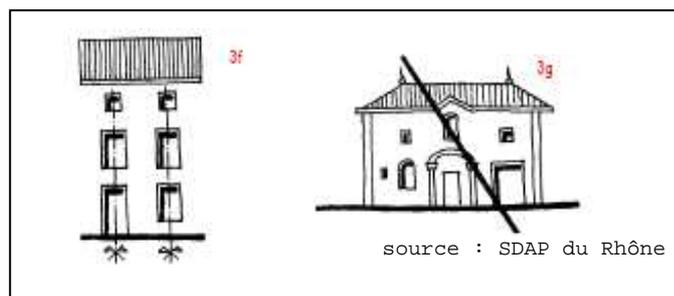
leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel.

Les enduits doivent se conformer ou se rapprocher des échantillons déposés en Mairie. Ils ne devront pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : la finition sera grattée ou talochée. Les teintes trop vives sont à éviter.

## 2e) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

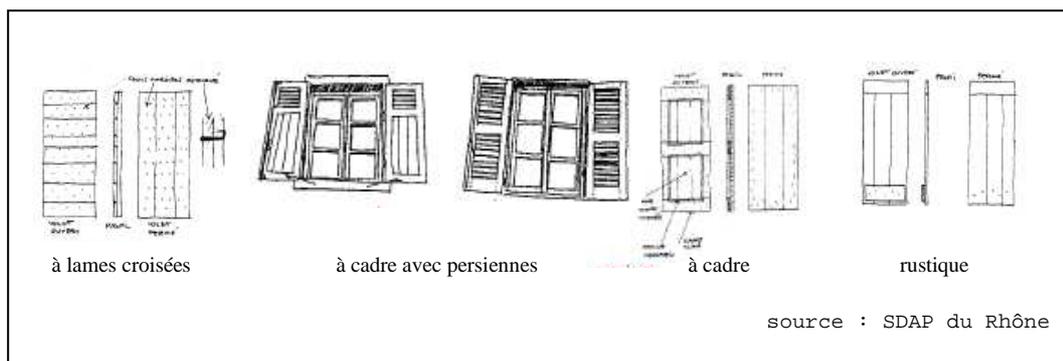
Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.



Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Dans les secteurs de constructions traditionnels, les façades principales ou sur rue devront être, de préférence, équipées de volets battants. Les modèles traditionnels d'occultation utilisés dans la région seront privilégiés :

- volets pleins à lames croisées
- volets à barres
- volets à cadre avec ou sans persiennes
- volets rustiques.



Les systèmes d'occultation devront présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment. Les volets seront de préférence peints dans des teintes douces (gris, gris bleu, gris vert) ou sombres (vert foncé, rouge beaujolais).

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

## 2f) Aspect général des constructions : autres éléments

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

### **3 • Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

### **4 • Clôtures et portails**

Il est rappelé que clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails seront de préférence définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire afin d'assurer leur harmonie avec la construction.

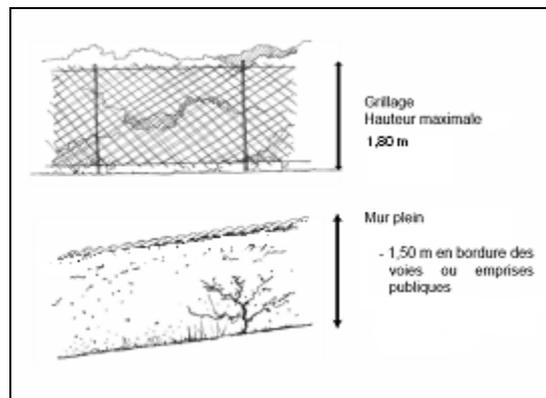
#### **4a) Les clôtures :**

***Entre deux fonds privés***, les clôtures sont limitées à 2 m de hauteur.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds privés la hauteur de la clôture sera calculée à partir du fond le plus haut.

***Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique***, les clôtures seront constituées :

- soit des dispositifs traditionnellement utilisés pour l'activité agricole ou forestière,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m,
- soit d'un mur d'une hauteur de 1,50 m maximum.



***Dispositions particulières pour les murs de clôture situés en bordure des voies classées bruyantes par arrêté Préfectoral*** (la RD 342, la RD 50, la RD 75, l'avenue Joffre/Boulevard Reydelle (ex boulevard des Fleurs/route de la gare), l'avenue Devienne - voir pièces annexes du Plu n°7 et n°8) :

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2m.

Afin de jouer un rôle anti-bruit et de ne pas aggraver la situation pour le voisinage (phénomène de réverbération), il est rappelé que les murs de clôture doivent être revêtus d'un matériaux absorbant l'énergie acoustique.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre un fond privé et la voie ou l'emprise publique la hauteur de la clôture sera calculée à partir du fond le plus haut sauf pour les murs, pour lesquels la hauteur est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

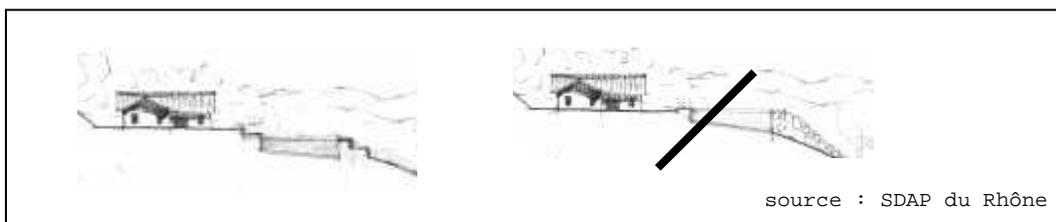
#### **4b) Les portails et autres ouvrages :**

Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront de préférence encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

### **5 • Piscines**

Les piscines et leurs abords ont un impact non négligeable sur le paysage environnant. Afin d'assurer leur bonne intégration, il est nécessaire de tenir compte de la topographie du terrain (bassin intégré à la pente et non sur un talus, de privilégier les bassins enterrés, les formes simples et d'utiliser des revêtements sombres qui donnent à l'eau une teinte plus naturelle que les liners blancs ou bleus.



### **6 • Antenne, parabole et autres installations techniques (climatiseurs, etc)**

Leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles seront aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logement collectif. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

# **TITRE VIII : DEFINITIONS**



## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un 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.

## **AMENAGEMENT**

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

## **ANNEXE**

Construction autonome (généralement non contigüe), constituant un complément fonctionnel à l'habitation (ex : abri de jardin, garage indépendant, local technique, bûcher,...).

## **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

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

## **BATIMENT EN RUINE**

Est considéré bâtiment en ruine, une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

## **CARAVANE**

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

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

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

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **CHAUSSEE**

Partie circulaire de la voie.

## **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

*Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014*

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

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

## **CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL MEDICO-SOCIAL**

Il s'agit des constructions telles que par exemple : établissement de santé ; accueil et hébergement liés à la santé ; service, accueil et hébergement des personnes handicapées ; services, accueil et hébergement des personnes âgées ; centre de loisirs....

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

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

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

Les débords et surplombs doivent être pris en compte, à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture inférieurs à 60cm ou sans poteaux de soutien.

Les piscines non couvertes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

## **ESPACE BOISE CLASSE**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone.

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

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Ils permettent à la puissance publique de réserver 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 (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

## **EXPLOITATION AGRICOLE**

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

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

## **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume de la construction existante par addition contiguë ou surélévation.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

## **IMPASSE**

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

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

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

## **OPERATION D'AMENAGEMENT**

Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une Association Foncière Urbaine.

## **NOUVELLES OPERATIONS PREVOYANT UN PROGRAMME DE LOGEMENT SOCIAUX**

Il s'agit des opérations de construction neuves, de réhabilitation, ou de lotissement visant à créer 1 ou plusieurs nouveaux logements.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES 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 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction à l'identique en terme de dimensions des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés avant le sinistre.

## **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 l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

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

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

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

## **SURFACE DE PLANCHER**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert de la construction (calculées à partir du nu intérieur des murs de façade) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions.

## **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 novembre 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.

## **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 l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).