



## **Plan Local d'Urbanisme**

---

*Pièce 4 : Règlement d'urbanisme et  
ses annexes*

*Eléments protégés au titre du  
L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme*

*Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.*

*Dossier pour l'enquête publique*

## Sommaire

INTRODUCTION.....	3
INTRODUCTION .....	4
TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES .....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
LA ZONE UA .....	11
LA ZONE UC .....	27
LA ZONE UD .....	46
LA ZONE UH .....	65
LA ZONE UX .....	85
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AURBANISER.....	101
LA ZONE 1AUC .....	102
LA ZONE 1AUD .....	121
LA ZONE 1AUE .....	139
LA ZONE 1AUX .....	148
LA ZONE 2AUL .....	164
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	165
LA ZONE A.....	166
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	181
LA ZONE N.....	182
ANNEXES .....	198
1 - LEXIQUE .....	199
2 – Liste des essences interdites .....	203
3 – Rappel indicatif de diverses .....	204
dispositions du code de l'urbanisme et d'autres législations.....	204
4 – Schémas illustrant les constructions en pente.....	208
5 – Eléments protégés au titre du L 123-1-5 7° du CU .....	211

## **INTRODUCTION**

## INTRODUCTION

### FONDEMENT JURIDIQUE DU RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25.

### EFFETS DU RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre à Belley les objectifs fixés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme,

« le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article [L. 123-1](#) et avec leurs documents graphique »

Le P.L.U. est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-8 du Code de l'urbanisme).

**Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Belley.**

### STRUCTURE DU RÈGLEMENT DU P.L.U.

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- TITRE I – Dispositions générales
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles
- ANNEXES

## LIENS DU RÈGLEMENT AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BELLEY

Les dispositions du règlement sont établies en application directe des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme énoncées par le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) pour l'ensemble du territoire couvert par le PLU et en cohérence avec les orientations d'aménagement que le document définit dans certains secteurs.

Elles sont motivées, dans leur contenu et leurs effets attendus, par les commentaires de la troisième partie du rapport de présentation du PLU, qui exposent également les motifs des changements apportés aux dispositions préexistantes du document d'urbanisme.

Le PLU de Belley a également été établi dans le respect et en cohérence avec les documents supracommunaux en vigueur comme le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des du bassin Rhône méditerranée (SDAGE).....

Les dispositions du règlement respectent les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Belley, qui sont répertoriées dans les annexes du PLU (monuments historiques, canalisations de gaz, etc.).

Ces annexes comprennent également des documents d'information à l'intention des utilisateurs du PLU, à savoir :

- des textes et plans issus de législations spécifiques qui s'appliquent indépendamment des dispositions du P.L.U. (classement sonore des infrastructures, zones de publicité)
- divers plans et textes à titre d'information complémentaire.

Pour utiliser ce document, Il est recommandé d'effectuer les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales ci-après,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
  - o le nom de la zone dans laquelle se situe votre terrain comporte parfois des indices (« a », « \* », « m « ... ) indiquant que des règles spécifiques s'y appliquent, assurez-vous de bien les identifier, elles se trouvent dans le chapitre de la zone,
- lecture des annexes du règlement et notamment du lexique qui apporte des précisions sur les notions utilisées dans le règlement
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains : zone d'archéologie préventive, zones soumises au bruit des infrastructures, servitudes d'utilité publique, zone de prévention des risques naturels, etc.
- vous trouverez également dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme des éléments qui vous aideront dans la compréhension des règles et la raison de leur mise en place.

## **TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

## ARTICLE 1 – SURFACE DEPLANCHER

La surface des constructions visée par le présent règlement est la surface de plancher dans sa nouvelle définition conformément de l'ordonnance du 16 novembre 2011.

*« La surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface. »*

- "Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme"

## ARTICLE 2 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

En vertu de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour :

- permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

*Les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.*

#### ARTICLE 4 – SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES COURSD'EAU

*Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu, comme le précise l'article L.215-2 du code de l'environnement.*

*Les propriétaires riverains ont toutefois l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, dans la limite d'une largeur de 6 mètres, comme le prévoit l'article 215-18 du code de l'environnement.*

*Les conséquences pour toute construction projetée en bordure de cours d'eau sont donc les suivantes :*

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abris, etc.) ne peut être construit à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge),*
- si des clôtures sont installées à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni de la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.*

#### ARTICLE 5 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES

*Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone dont elle dépend, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, par exemple les réfections de toiture ou les entretiens de façades.*

*Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions*

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'isolation phonique ou thermique, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 ou 13.*
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 11 ou 13.*

#### ARTICLE 6 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AU DOMAINE CONCEDE PAR L'ETAT À LA C.N.R

*Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU par le PLU en tant que « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*

## ARTICLE 7 – REGLES DE DISTANCE PAR RAPPORT AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

*Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D., compétence D.D.A.S.S.) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E. d'élevage, compétence D.D.S.V.). Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (Art L111.3 du code rural) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.*

*Par mesure de précaution, les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers doivent respecter un retrait de minimum de 100 mètres par rapport aux sièges d'exploitation agricole (identifiés au plan de zonage) quelque soit la typologie de l'exploitation*

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

## **LA ZONE UA**

La zone UA correspond au centre historique de la commune.

Elle comprend trois secteurs :

- UA1 correspondant au centre ancien marqué des bâtiments à l'alignement
- UA2 le prolongement du centre ancien avec des bâtiments proches de la voie mais pas forcément à l'alignement
- UA 3 correspondant au quartier réhabilité dans le cadre de l'opération « îlot Vieille Porte »

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

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

##### **Dispositions générales**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du

camping en dehors des terrains aménagés à cet effet

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU

## **1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article UA2.2.

## **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations à usage de commerce, d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition:
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains sauf pour l'aménagement de parkings enterrés
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Pour les d'infrastructures routières, que les talus soient végétalisés et que la hauteur des dispositifs permettant le soutien (murets, pierres, clôtures), et vus depuis le domaine public, ne dépasse pas 1,50 m de maximum par rapport au terrain naturel
  - Pour les autres aménagements, que la hauteur des exhaussements de sols et des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 50 cm maximum par rapport au

terrain naturel, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité. La hauteur des affouillements est limitée à 1,20 m pour les accès au droit du nu extérieur des murs des constructions, à 50 cm dans les autres cas. Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés, il est interdit de les traiter par des enrochements.

## **2.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article UA13.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL**

### **ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Dispositions générales**

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passage, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes indépendantes
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

#### **3.2 Accès**

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

- Les accès routiers doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile.

#### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

##### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

##### **4.2. Assainissement**

###### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

###### **Eaux pluviales**

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- L'infiltration sur l'unité foncière devra donc être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales, en particulier pour les eaux pluviales non polluées (toitures, terrasses et circulations exclusivement piétonnes).

- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.
- Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.
- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrés pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage des sables.

#### **4.3. Électricité –Télécommunications**

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

#### **4.4 Energie:**

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

#### **4.5. Déchets**

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

#### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

### 6.1. Définitions

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

### 6.2. Dispositions générales

- Dans le secteur UA 1 et le secteur UA 3: Les façades principales des constructions et les installations doivent s'implanter à l'alignement, ou sur la marge de recul indiquée sur le règlement graphique du PLU (pièce n°5.1 du PLU) le cas échéant.
- Dans le secteur UA 2 : Les constructions principales et les installations doivent s'implanter à 5 m de l'alignement

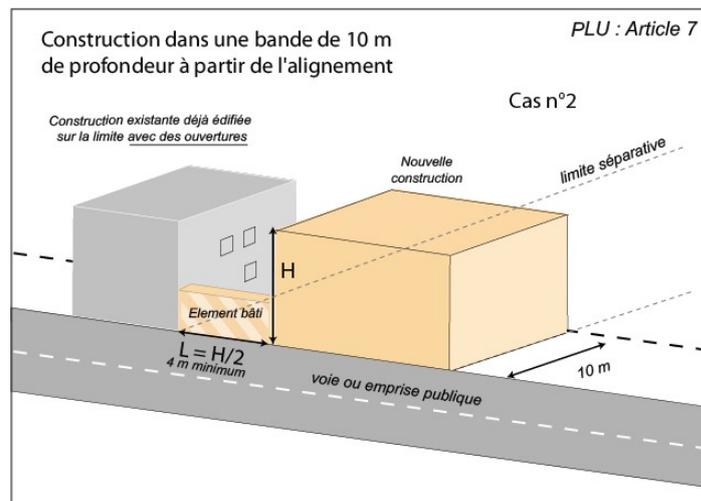
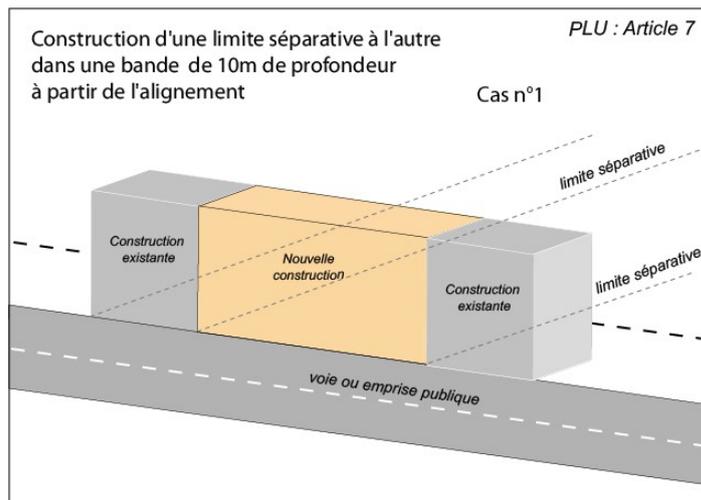
### 6.3. Dispositions particulières:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres.
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés. Lorsqu'ils survolent le domaine public, ces éléments devront respecter une hauteur libre de 4.70 m au minimum au-dessus de celui-ci

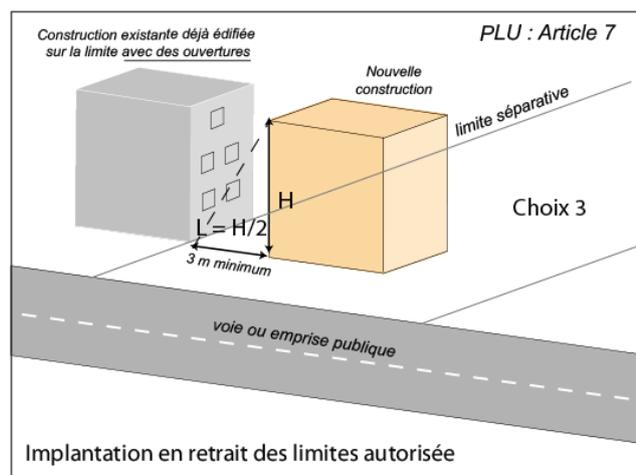
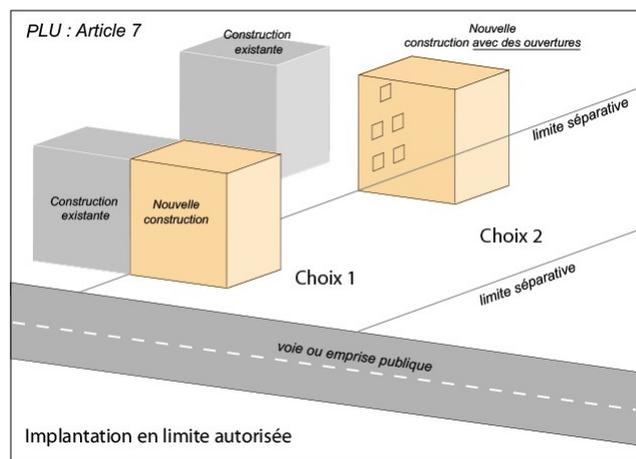
## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 10 m à partir de l'alignement, les constructions principales et les installations doivent être implantées :
  - D'une limite séparative à l'autre (cas n°1)
  - En retrait lorsque que cela n'est pas possible, c'est à dire lorsque qu'une construction comportant des ouvertures est déjà identifiée sur la limite (cas n°2) :
    - selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4mètres
    - et à condition d'assurer l'effet de front bâti continu par la réalisation d'un élément bâti (mur, porche...) de 3 m de hauteur minimum positionné sur l'alignement



- Au-delà de la bande des 10 m, les constructions et installations peuvent s'implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifiée ou édifiée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifiée (choix2)<sup>1</sup>
    - Et de respecter les dispositions de l'article UA10 qui limite la hauteur des annexes et extensions des constructions principales existantes implantées en limite séparative
  - Dans les autres cas (choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4mètres.



<sup>1</sup> Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au codecivil.

## **7.2 Dispositions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisées, seuls les nouveaux éléments.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives

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

- Non réglementée

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

- Non réglementée

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Définitions**

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses ; dans le cas de constructions avec attique (dernier niveau en recul par rapport à l'alignement de la façade et toit terrasse), la « hauteur » précisée ci-comprend le niveau en attique.
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements

nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## 10.2. Dispositions générales

- dans la zone UA1 et UA2 : La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (R+3)
- dans la zone UA3 : La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres (R+5+Attique)

## 10.3. Dispositions particulières

- La hauteur des annexes et extensions des constructions principales existantes implantées en limite, ne peut excéder 3,50 m au droit de la limite.
- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera de 14 mètres au lieu 12mètres.
- Les deux dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'ils survolent le domaine public, les éléments architecturaux de type débord de toiture, oriels balcons et pergolas devront respecter une hauteur libre de 4.70 m au minimum au-dessus de celui-ci.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte. Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé.

### 11.1 Aspect des façades, murs et matériaux

- Les dispositifs lumineux en façades : les caissons lumineux sont interdits. Les dispositifs éclairant de manière indirecte les éléments de façade sont autorisés. Les enseignes écrites avec néons sont autorisées.
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.

- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- Les façades des constructions doivent être enduites. Les grands édifices bâtis peuvent bien entendu conserver leur traitement en pierre de taille.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- Les modénatures existantes (corniches, bandeaux, moulurations) ou les décors peints (faux-appareils, chaînage d'angle etc..) doivent être mises en valeur et non camouflées par un enduit. La finition de l'enduit doit être grattée ou talochée.
- L'utilisation du bois est autorisée à condition d'être peints et de présenter un aspect vieilli et des teintes naturelles dans un ton neutre (gamme des gris, gris vert, gris bleu...). Le bois pourra toutefois rester apparent s'il est traité strictement incolore : les lasures colorées de teintes trop vives (jaune, orange, rougeâtre) ainsi que les bois exotiques non peints sont interdits
- En secteur UA1 et UA2, les baies doivent être encadrées, sauf pour les baies inférieures à 50 cm de large. Largeur d'encadrement: 10 à 15 cm et teintes selon nuancier.
- En secteur UA1 et UA2, Les créations d'ouverture doivent s'intégrer dans l'harmonie de la façade, et avoir des proportions verticales (rapport2/3).
- Ferronneries : Les motifs des ferronneries seront simples, leur couleur sera en harmonie avec celle des menuiseries, d'un ton identique ou légèrement plus soutenu.

## **11.2 Aspect des Clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et opter pour une teinte/couleur présentant le même aspect que celui de la maison
- Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 m au maximum, seront constituées:
  - par des grilles verticales doublées ou non d'une haie arbustive d'essences locales variées et/ou mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum sur la rue. Le grillage est autorisé uniquement pour les clôtures en limites séparatives, pas pour les clôtures sur rues.
  - de murets pleins d'une hauteur maximum de 1.20 m minimum. Les travaux sur les murs existants dépassant cette hauteur sont toutefois autorisés
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation et à proximité des accès, un recul et une limitation de hauteur des

clôtures et haies peut être imposé si ils constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

### 11.3. Toitures

Dans le cas de toiture en pentes, les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.

- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.
- Les couvertures devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées) en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée. La couleur grise est toutefois admise pour les réhabilitations des toitures existantes de cette couleur, tout comme les aspects Zinc et ardoise sont autorisés pour les brisis traditionnels.
- Les débords de toiture doivent être compris entre
  - 0.40 m à 1.20 m en façade
  - 0.10 m à 0.60 m en pignon
- La restauration d'une toiture ancienne doit respecter les caractéristiques générales de l'architecture du pays.
- D'une manière générale, les remplacements de matériaux ou couvertures doivent se faire en cohérence avec la construction existante. Pour les tuiles, il est ainsi possible de reposer des tuiles modernes ou des tuiles traditionnelles (tuiles plates 17/27 ou mécaniques selon les cas, tuiles plates si bâti ancien, tuiles mécaniques dans une architecture après 1920 par exemple) en fonction de l'existant.

### 11.4 Menuiseries

- Toutes les menuiseries extérieures en bois (fenêtres, volets, portes et porte de garage) seront peintes dans un ton neutre (gamme des gris, gris vert, gris bleu...), en cohérence avec la charte chromatique. Le bois pourra toutefois rester apparent s'il est traité strictement incolore : les lasures colorées de teintes trop vives (jaune, orange, rougeâtre) ainsi que les bois exotiques non peints sont interdits.
- Si l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets roulants, portes...) est prévu en PVC, celui-ci sera de teinte gris. Les teintes vives, y compris le blanc, sont exclues.
- Les fenêtres des habitations anciennes doivent comporter six ou huit carreaux par ouverture et de forme carrée ou légèrement verticale. Les portes anciennes doivent être conservée ou changées à l'identique. Elles peuvent rester couleur bois. En cas de création, ou remplacement, la nouvelle porte doit être en bois peint ou lasurée selon l'essence du bois. Les petits bois devront être posés à l'extérieur du vitrage.
- Les volets seront des modèles courants dans la région et en tout cas sans barre à écharpe

## 11.5 Les éléments techniques

### Installations liées aux ascenseurs

- En UA1 et UA2, les locaux techniques et cages d'ascenseurs ne doivent pas dépasser du plan de la toiture

### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - Être invisibles depuis les voies publiques
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faîtage

### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente.

### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

## 11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

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

- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d'elle la norme ci-dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement liées à l'ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s'applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

## 12.2. Normes applicables par type de constructions

### Constructions destinées à l'habitation

- 1 place minimum par logement à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État pour lesquels aucune norme n'est fixée.

La règle ci-dessus s'applique à la fois :

- aux nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris les annexes et extensions de construction existante
- aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d'un logement
- aux travaux sur constructions existantes aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveaux logements

### Constructions destinées aux commerces

- 2 places pour 50 m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup> dans les secteurs UA1 et UA2,

### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place pour deux chambres

### Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat

- 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup>

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt et à l'industrie et Constructions et installations et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

### 12.3. Stationnement des cycles

- Il est exigé, pour toute nouvelle construction, un local intégré au rez de chaussée de la construction avec:
  - 2 m<sup>2</sup> par logement minimum pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 5 logements qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou d'un changement de destination aboutissant à la création de 5logements.
  - 2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 300 m<sup>2</sup> pour les autres destinations.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 Dispositions générales

- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....).
- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit.
- Les espaces libres de toute construction et non affectés aux voiries et stationnement doivent être traités en espace vert de pleine terre.

### 13.2. Obligation de planter:

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement à l'air libre comportant plus de 8 places telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante:
  - Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places disposées de façon régulière.

### **13.3 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas ne porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

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

- Non réglementé

## LA ZONE UC

La zone UC correspond aux premières zones d'extension du centre de Belley qui associées au centre ancien, forme un centre élargi de la ville.

Une mixité des fonctions y est autorisée à l'exception de la destination commerciale qui est interdite en dehors des secteurs identifiés au plan de zonage afin de contribuer à la protection du tissu commercial du centre-ville.

Certaines zones classées en UC font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques du PLU par un indice « \* » et un graphisme particulier. Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

Dans ces secteurs des règles particulières s'appliquent par rapport aux dispositions du présent règlement (gabarit des voies, implantation des bâtiments, traitement des espaces libres, constructions en pente, etc...) dans les termes définis par ces orientations et leurs documents graphiques

En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent.

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

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations destinées au commerce à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.
- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long de certaines infrastructures routières.
- L'implantation des constructions et installations non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L 123-1-4 du CU.
- Les constructions présentant une longueur totale de façade de plus de 35 m, c'est à dire calculée en tenant compte de l'existant en cas d'extension.

#### 1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article UC2.2.

## ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  
- A l'intérieur du périmètre identifié au plan de zonage au titre du L 123-1-5 7bis du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et changement de destination pour un usage commercial sont autorisés à condition:
  - d'être des commerces de détail et de proximité et/ou des moyennes surfaces commerciales sur le site de l'ancien Gamm Vert faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au PLU (site n°10).
  - d'être des commerces de détail et de proximité dans les autres secteurs.
  - Les travaux sur les commerces de moyenne surfaces existants sont toutefois autorisés, les extensions doivent toutefois être mesurées.
  
- Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme:
  - Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, comporte au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État en application de l'article L123-1-5-16.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Pour les d'infrastructures routières, que les talus soient végétalisés et que la hauteur des dispositifs permettant leur soutien (murets, pierres, clôtures), ne dépasse pas 50 cm de hauteur de maximum par rapport au terrain naturel

- Pour les autres aménagements, que la hauteur des exhaussements de sols et des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. La hauteur des affouillements est limitée à 1,20 m pour les accès au droit du nu extérieur des murs des constructions, à 50 cm dans les autres cas. Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés, il est interdit de les traiter par des enrochements.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être le plus adaptés possible à la topographie.

## **2.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article UC13.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL**

### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Dispositions générales**

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

#### **3.2 Accès**

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### **3.3 Voies**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile. En fonction de l'opération, notamment en cas de voie de desserte en impasse desservant plusieurs logements, ceci suppose l'aménagement d'une aire de circulaire de diamètre de 15 m minimum ou une superficie équivalente

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

## Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.

Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.

- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage desables.

### 4.3. Électricité –Télécommunications

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

### 4.4 Énergie:

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

### 4.5. Déchets

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

## ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

### 6.1. Définitions

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privés ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

### 6.2. Dispositions générales

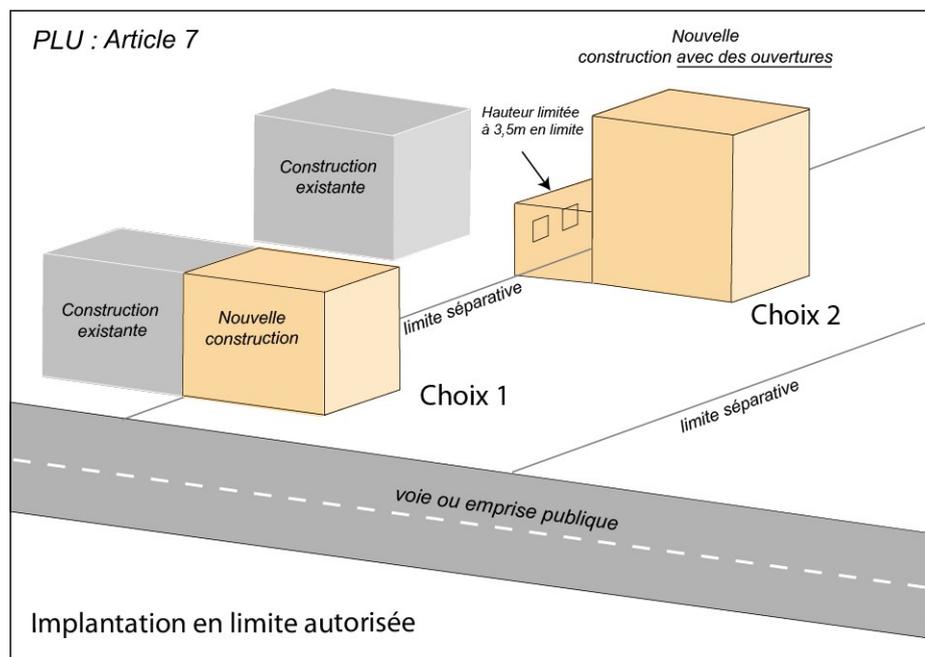
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement
- Les constructions (principales, annexes et extensions) et installations peuvent être implantées à l'alignement en retrait d'au moins 3 mètres des voies piétonnes et cyclistes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au minimum 3mètres

### 6.3. Dispositions particulières

- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés. Lorsqu'ils survolent le domaine public, ces éléments devront respecter une hauteur libre de 4.70 m au minimum au-dessus de celui-ci
- Les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

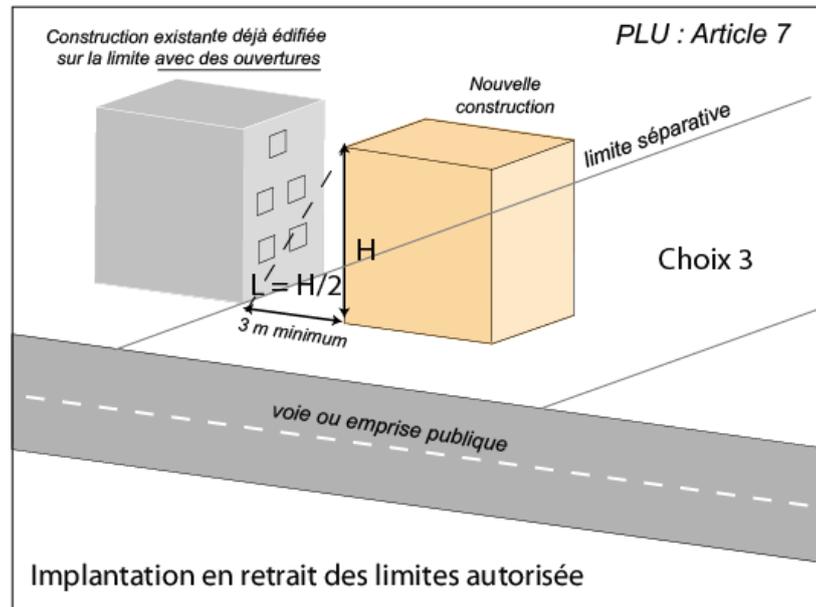
**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
**7.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations peuvent s'implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifiée ou édifiée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifiée (Choix2)<sup>2</sup>
    - Et de respecter les dispositions de l'article UC10 qui limite la hauteur des constructions implantées en limite séparative
  - Dans les autres cas (Choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3mètres



<sup>2</sup>

Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au code civil.

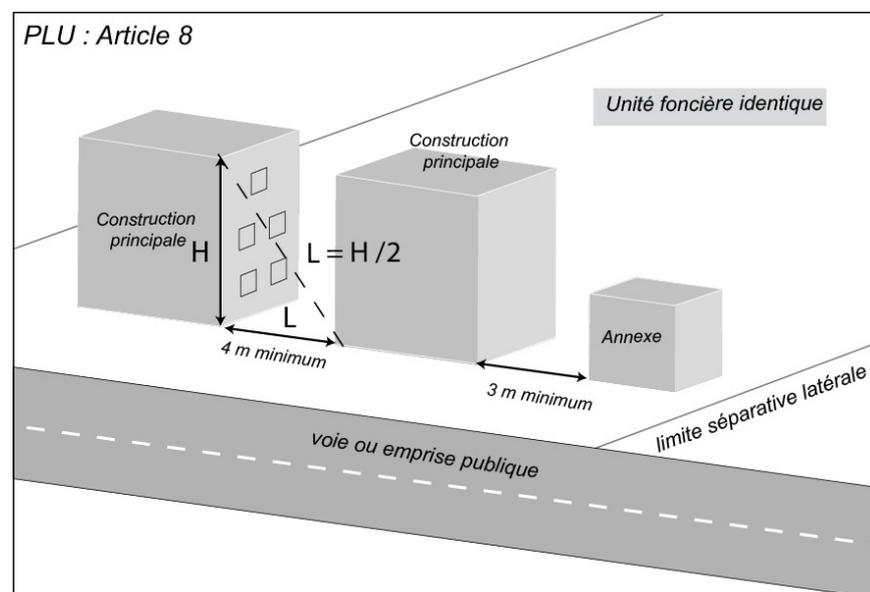


#### 7.4 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3 mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés, seuls les nouveaux éléments.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**
**8.1 Dispositions générales**

- La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas.


**8.2 Dispositions particulières**

- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8, les saillies, auvents, marquises, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB)

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AUSOL

### 9.1. Définitions

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des aménagements liés aux handicaps, et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 m de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux. Les parkings situés en dessous de terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol tiendra compte de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé si celui-ci est cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain

### 9.3. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une emprise au sol plus importante sera accordée pour la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur des bâtiments existants ne respectant pas l'emprise maximale autorisée.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## 10.2. Dispositions générales:

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres(R+3)

## 10.3. Dispositions particulières

- La hauteur des constructions implantées en limite séparative, ne peut excéder 3,50 m au droit de la limite, sauf si la nouvelle construction s'appuie sur une construction d'un fond voisin, d'une hauteur plus importante, ne comportant pas d'ouvertures, déjà édifiée ou édifiée simultanément sur cette limite, dans ce cas elle peut adopter le même gabarit.
- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera de 14 mètres au lieu 12mètres.
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.
- Lorsqu'ils survolent le domaine public, les éléments architecturaux de type débord de toiture, oriels balcons et pergolas devront respecter une hauteur libre de 4.70 m au minimum au-dessus de celui-ci.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte (à annexer ou non au PLU). Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé.

## 11.1. Aspect des façades, murs et matériaux

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

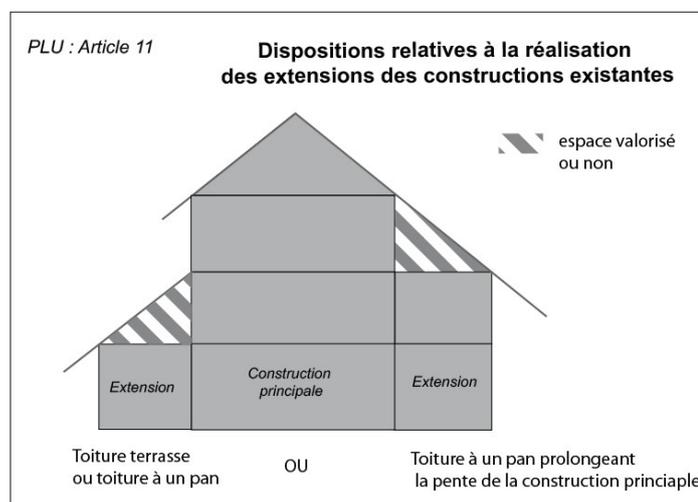
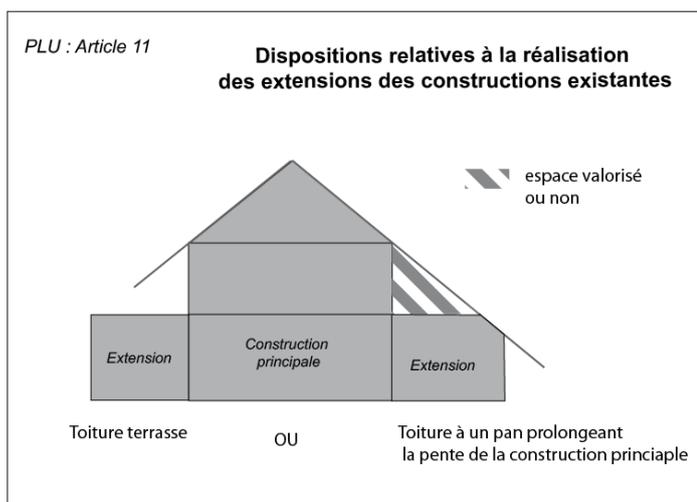
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du bois est autorisée
- Les dispositifs lumineux en façades : Les caissons lumineux, les tubes lumineux sont interdits. Les dispositifs éclairant de manière indirecte les éléments de façade sont autorisés

### 11.2. Aspect des Clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées:
  - Par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie, à l'exception des grillages, doublé d'une haie arbustive d'essences locales, avec ou sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum sur la rue. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut.
  - Ou d'un muret plein d'une hauteur maximum de 1.20 m doublé ou non d'une haie arbustive d'essences locales. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut. Les travaux sur les murs existants dépassant les 1,20 m sont toutefois autorisés
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation et à proximité des accès, un recul et une limitation de hauteur des clôtures et haies peut être imposé si ils constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

### 11.3. Toitures

- Les constructions principales et leurs annexes peuvent opter soit pour une toiture à deux pans minimum, avec une pente comprise entre 35° et 45°, soit pour une toiture terrasse, soit une combinaison des deux.
- Les extensions des constructions peuvent quant à elle comporter soit pour une toiture terrasse soit pour une toiture en pente à un pan en prolongement de la toiture de la construction existante ou présentant la même inclinaison.



- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.
- Les couvertures devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées) en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée. La couleur grise est toutefois admise pour les réhabilitations des toitures existantes de cette couleur
- Les ouvertures non intégrées à la pente des toits sont tolérées, à l'exception des chiens assis.
- Les ruptures ou modifications de pentes sur un même pan sont admises dans le cas de réalisation de coyaux au bas des rampants.
- Les débords de toiture doivent être compris entre
  - 0.40 m à 1.20 m en façade
  - 0.10 m à 0.60 m en pignon

## 11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

## 11.5 Les éléments techniques

### Installations liées aux ascenseurs

- Les locaux techniques et cages d'ascenseurs ne doivent pas dépasser du plan de la toiture

### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faîtage

### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente.

### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

## 11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d'elle la norme ci-dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement liées à l'ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement, y compris cycles:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s'applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

### 12.2. Normes applicables par type de constructions

#### Constructions destinées à l'habitation

- 1 place minimum par logement

La règle ci-dessus s'applique à la fois :

- aux nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris les annexes et extensions de construction existante
- aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d'un logement
- aux travaux sur constructions existantes aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveaux logements

Constructions destinées aux commerces dans les secteurs concernés par la servitude L 123-1-5 7 bis du CU.

- 2 places pour 50 m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup>

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place pour deux chambres

Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat

- 2 place par tranche de 50m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup>

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt et à l'industrie et Constructions et installations et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

### 12.3. Stationnement des cycles

- Il est exigé pour toute nouvelle construction un local intégré à la construction avec :
  - 2 m<sup>2</sup> par logement minimum pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 5 logements qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou d'un changement de destination aboutissant à la création de 5logements.
  - 2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> jusqu'à 300 m<sup>2</sup> pour les autres destinations.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 Dispositions générales

- Les marges de recul résultant de l'application de l'article 6 doivent être traitées en espaces de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface.
- Ces plantations seront constituées:
  - D'arbres de haute tige dès que cela est possible, c'est à dire lorsque la distance entre l'arbre et la construction est suffisante pour permettre son développement
  - Sous forme d'arbustes en privilégiant les arbustes hauts dans les autres cas.

- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute...). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.
- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit
- Chaque terrain doit comporter l'équivalent de:
  - 30% de sa surface en espace vert dont 20% minimum en espace de pleine terre. Les 10% restant pouvant être aménagés soit en pleine terre soit sous forme de toitures ou façades végétalisées.
  - les annexes et extensions de bâtiments existants situées sur des terrains où le pourcentage d'espace vert imposé n'est pas respecté, ou ne l'est plus suite à la réalisation de la surface construite supplémentaire, sont autorisées à condition que la surface supplémentaire créée soit compensée par une surface équivalente d'espace vert, quel que soit le type d'espace vert réalisé.

### **13.2. Obligation de planter:**

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement à l'air libre telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante:
  - Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places disposé de façon régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents

### **13.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.2 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.4 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique

- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

#### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs périphériques de la commune dominés par l'habitat individuel

Certaines zones classées en UD font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques du PLU par un indice « \* » et un graphisme particulier. Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

Dans ces secteurs des règles particulières s'appliquent par rapport aux dispositions du présent règlement (gabarit des voies, implantation des bâtiments, traitement des espaces libres, constructions en pente, etc...) dans les termes définis par ces orientations et leurs documents graphiques

En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent.

Certaines zones UD comportent des zones humides, il convient de se reporter au plan figurant en annexe et au rapport de présentation du PLU pour les identifier précisément et pouvoir prendre les mesures adéquates, ces zones devant être protégées.

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

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.

- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UD2.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisées à l'article UD2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long notamment de certaines infrastructures routières.
- L'implantation des constructions et installations non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L 123-1-4 du CU.
- Les constructions et installations situées à moins de 10 m de la berge extérieure des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels et bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article UD2.2.

## **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme:
  - Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, comporte au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Pour les d'infrastructures routières, que les talus soient végétalisés et que la hauteur des dispositifs permettant leur soutien (murets, pierres, clôtures), ne dépasse pas 50 cm de hauteur de maximum par rapport au terrain naturel
  
  - Pour les autres aménagements, que la hauteur des exhaussements de sols et des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. La hauteur des affouillements est limitée à 1,20 m pour les accès au droit du nu extérieur des murs des constructions, à 50 cm dans les autres cas. Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés, il est interdit de les traiter par des enrochements.
  
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être le plus adaptés possible à la topographie.

## **2.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article UD13.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL

### ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Dispositions générales

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

#### 3.2 Accès

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

#### 3.3 Voies

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile. En fonction de l'opération, notamment en cas de voie de desserte en impasse desservant plusieurs logements, ceci suppose l'aménagement d'une aire de circulaire de diamètre de 15 m minimum ou une superficie équivalente

## ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

### 4.2. Assainissement

#### Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est toutefois autorisé à titre exceptionnel sur les terrains identifiés au plan de zonage d'assainissement mis en annexe du PLU, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente (caractéristiques géologiques, physiques et surfaciques à respecter).

#### Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.

Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.

- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.

- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage dessables.

#### **4.3. Électricité –Télécommunications**

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

#### **4.4 Énergie:**

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

#### **4.5. Déchets**

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

#### **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

### 6.1. Définitions

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

### 6.2. Dispositions générales

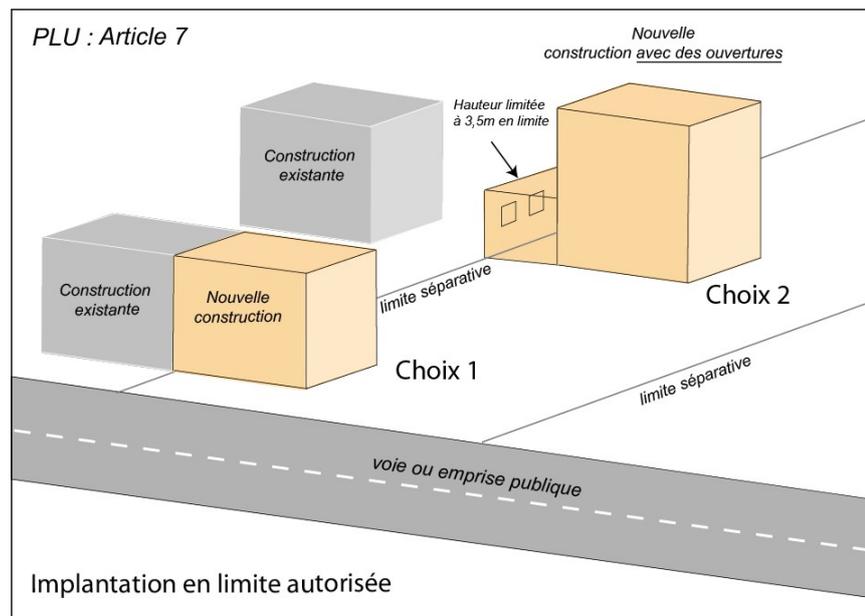
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement
- Les constructions (principales, annexes et extensions) et installations peuvent être implantées à l'alignement actuel ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies piétonnes et cyclistes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres

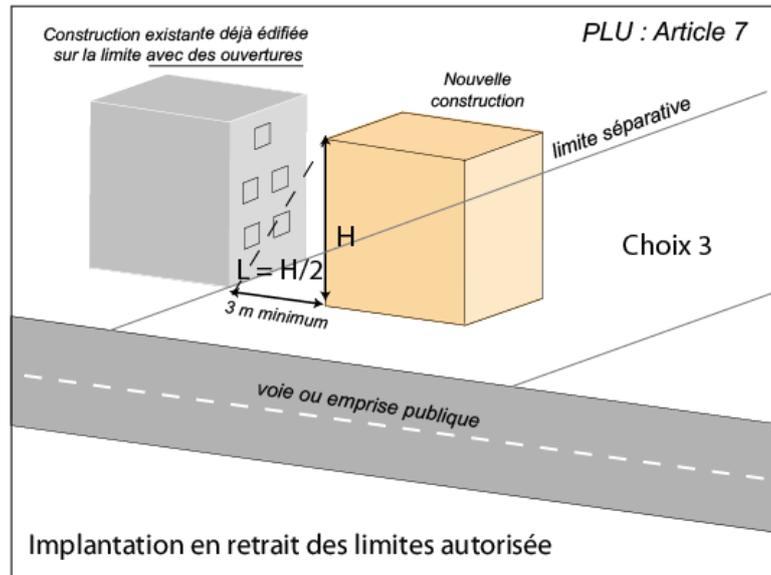
### 6.3. Dispositions particulières

- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés.
- Les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
**7.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations peuvent s'implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifée ou édifée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifée (Choix2)
    - Que la longueur de la façade implantée sur la limite ne dépasse pas 7 mètres
    - Et de respecter les dispositions de l'article UD10 qui limite la hauteur des constructions implantées en limite séparative
  - Dans les autres cas (Choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3mètres



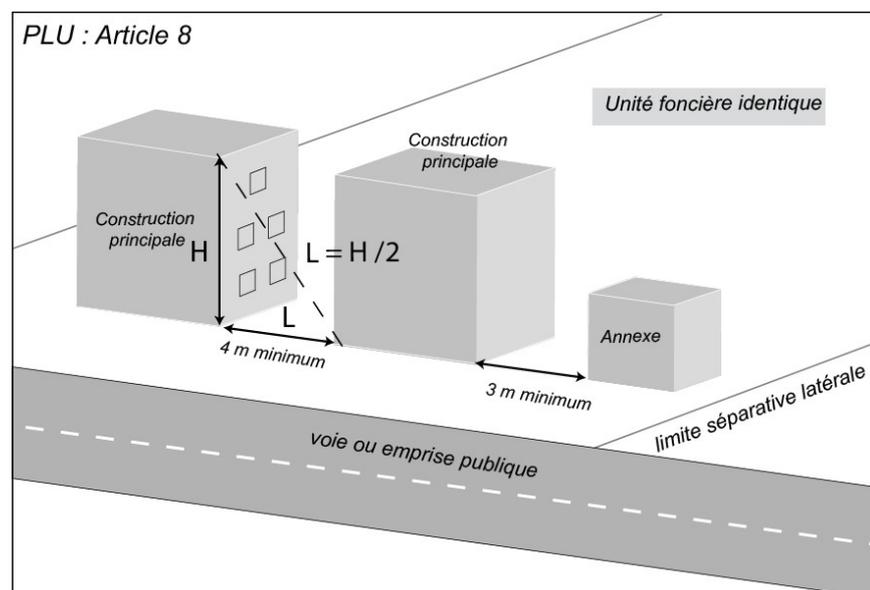


#### 7.4 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3 mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés, seul les nouveaux éléments.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**
**8.1 Dispositions générales**

- La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas.


**8.2 Dispositions particulières**

- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8, les saillies, auvents, marquises, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension(HTB)

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AUSOL

### 9.1. Définitions

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des aménagements liés aux handicaps, et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 cm de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux. Les parkings situés en dessous de terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise ausol.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol tiendra compte de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé si celui-ci est cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain

### 9.3. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une emprise au sol plus importante sera accordée pour la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur des bâtiments existants ne respectant pas l'emprise maximale autorisée.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## 10.2. Dispositions générales:

- Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres(R+2).
- Dans les autres secteurs, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres (R+1).
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative, ne peut excéder 3,50 m au droit de la limite, sauf si la nouvelle construction s'appuie sur une construction d'un fond voisin, d'une hauteur plus importante, ne comportant pas d'ouvertures, déjà édifiée ou édifiée simultanément sur cette limite, dans ce cas elle peut adopter le même gabarit.

## 10.3. Dispositions particulières

- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera majorée de 2mètres.
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte (à annexer ou non au PLU). Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé."

### 11.1. Aspect des façades, murs et matériaux

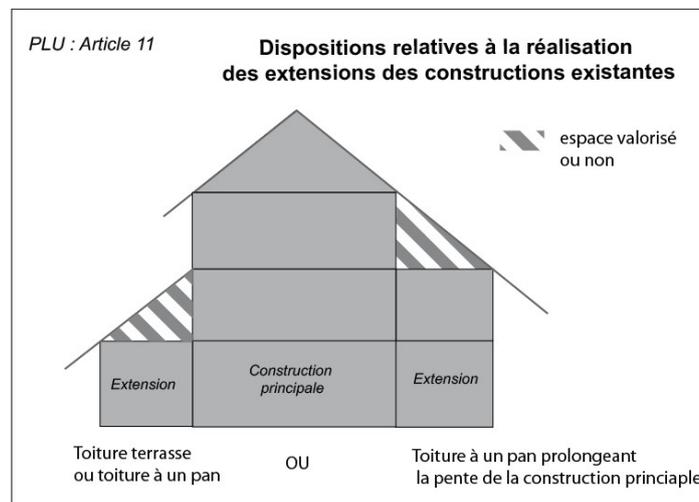
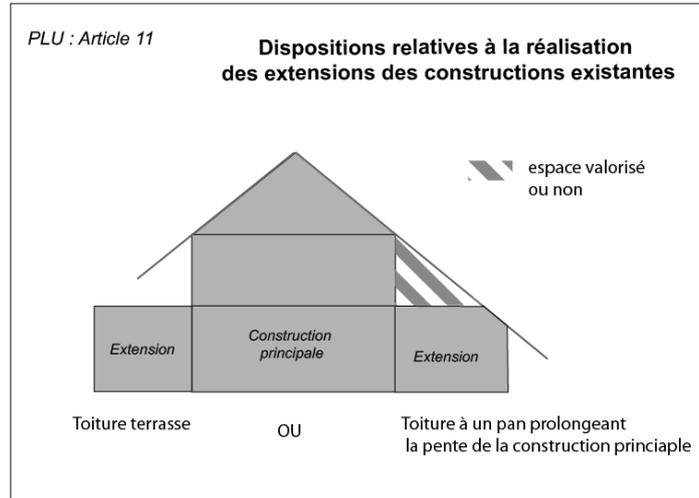
- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du bois est autorisée

### 11.2. Aspect des Clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie à l'exception des grillages avec ou sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essences locales, L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut.
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif et les activités.
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation et à proximité des accès, un recul et une limitation de hauteur des clôtures et haies peut être imposé si ils constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

### 11.3. Toitures

- Les constructions principales et leurs annexes peuvent opter soit pour une toiture à deux pans minimum, avec une pente comprise entre 30° et 45°, soit pour une toiture terrasse, soit une combinaison des deux.
- Les extensions des constructions peuvent quant à elle comporter soit pour une toiture terrasse soit pour une toiture en pente à un pan en prolongement de la toiture de la construction existante ou présentant la même inclinaison.



- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.
- Les couvertures devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées) en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée. La couleur grise est toutefois admise pour les réhabilitations des toitures existantes de cette couleur
- Les ouvertures non intégrées à la pente des toits sont tolérées, à l'exception des chiens assis.
- Les ruptures ou modifications de pentes sur un même pan sont admises dans le cas de réalisation de coyaux au bas des rampants.
- Les débords de toiture doivent être compris entre
  - 0.40 m à 1.20 m en façade
  - 0.10 m à 0.60 m en pignon

#### 11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

#### 11.5 Les éléments techniques

##### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faîtage

##### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente

##### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

#### 11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d'elle la norme ci-dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement liées à l'ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s'applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

### 12.2. Normes applicables par type de constructions

#### Constructions destinées à l'habitation

- 1 place minimum par logement

La règle ci-dessus s'applique à la fois :

- aux nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris les annexes et extensions de construction existante
- aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d'un logement
- aux travaux sur constructions existantes aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveaux logements

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place pour deux chambres

#### Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat

- 2 place par tranche de 50m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup>

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

### **12.3. Stationnement des cycles**

- Il est exigé pour toute nouvelle construction un local intégré à la construction avec :
  - 2 m<sup>2</sup> par logement minimum pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 5 logements qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou d'un changement de destination aboutissant à la création de 5logements.
  - 2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> jusqu'à 300 m<sup>2</sup> pour les autres destinations.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

- Les marges de recul résultant de l'application de l'article 6 doivent être traitées en espaces de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface.
- Ces plantations seront constituées:
  - D'arbres de haute tige dès que cela est possible, c'est à dire lorsque la distance entre l'arbre et la construction est suffisante pour permettre son développement
  - Sous forme d'arbustes en privilégiant les arbustes hauts dans les autres cas.
- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents.

La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.

- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit
- Chaque terrain doit comporter l'équivalent de 30% de sa surface en espace vert de pleine terre. Les annexes et extensions de bâtiments existants situés sur des terrains où le pourcentage d'espace vert imposé n'est pas respecté, ou ne l'est plus suite à la réalisation de la surface construite supplémentaire, sont autorisées à condition que la surface supplémentaire créée soit compensée par une surface équivalente d'espace vert, quel que soit le type d'espace vert réalisé.
- Le pourcentage de surface imperméabilisée ne doit pas dépasser 50% des espaces libres de toute construction.

### **13.2. Obligation de planter:**

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement à l'air libre telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante:
  - Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places disposé de façon régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents

### **13.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.2 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.4. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires,

de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

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

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

## LA ZONE UH

La zone Uh correspond aux hameaux constitués de la commune au sein desquelles les hameaux à fort caractère patrimonial, indicés « p » au plan de zonage, sont distingués : Billignin, Coron et les Ecassaz.

Certaines zones classées en UH font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques du PLU par un indice « \* » et un graphisme particulier. Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

Dans ces secteurs des règles particulières s'appliquent par rapport aux dispositions du présent règlement (gabarit des voies, implantation des bâtiments, traitement des espaces libres, constructions en pente, etc...) dans les termes définis par ces orientations et leurs documents graphiques

En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DUSOL

#### ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, au commerce et à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles autorisées à l'article UH2

- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UH2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long notamment de certaines infrastructures routières.
- L'implantation des constructions et installations non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L 123-1-4 du CU.

### **1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels et bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisés à l'article UH2.2.

## **ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme:
  - Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, comporte au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Pour les d'infrastructures routières, que les talus soient végétalisés et que la hauteur des dispositifs permettant leur soutien (murets, pierres, clôtures), ne dépasse pas 50 cm de hauteur de maximum par rapport au terrain naturel
  
  - Pour les autres aménagements, que la hauteur des exhaussements de sols et des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. La hauteur des affouillements est limitée à 1,20 m pour les accès au droit du nu extérieur des murs des constructions, à 50 cm dans les autres cas. Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés, il est interdit de les traiter par des enrochements.
  
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être le plus adaptés possible à la topographie.

## **2.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article UH13.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL

### ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Dispositions générales

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

#### 3.2 Accès

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

#### 3.3 Voies

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile.

## ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

### 4.2. Assainissement

#### Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est toutefois autorisé à titre exceptionnel sur les terrains identifiés au plan de zonage d'assainissement mis en annexe du PLU, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente (caractéristiques géologiques, physiques et surfaciques à respecter).

#### Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.

Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.

- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.

- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par dessableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage dessables.

#### **4.3. Électricité –Télécommunications**

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

#### **4.4 Energie:**

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

#### **4.5. Déchets**

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

#### **ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

### 6.1. Définitions

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

### 6.2. Dispositions générales

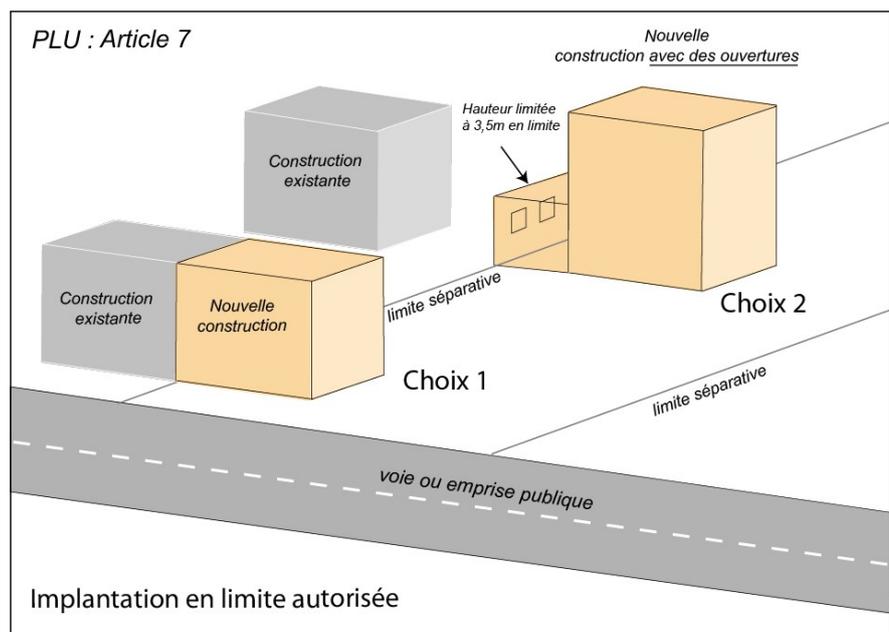
- Dans les zones UH non indicées, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement
- Dans les secteurs indicés « p » deux choix sont possibles:
  - Soit une implantation des façades principales des constructions et installations à 5 m de l'alignement, donc parallèle à celui-ci
  - Soit une implantation des façades principales des constructions et installations perpendiculaires à l'alignement (murs pignons donnant sur la rue)
- Dans l'ensemble des zones : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3 mètres

### 6.3. Dispositions particulières

- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés.
- Les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
**7.1. Dispositions générales**

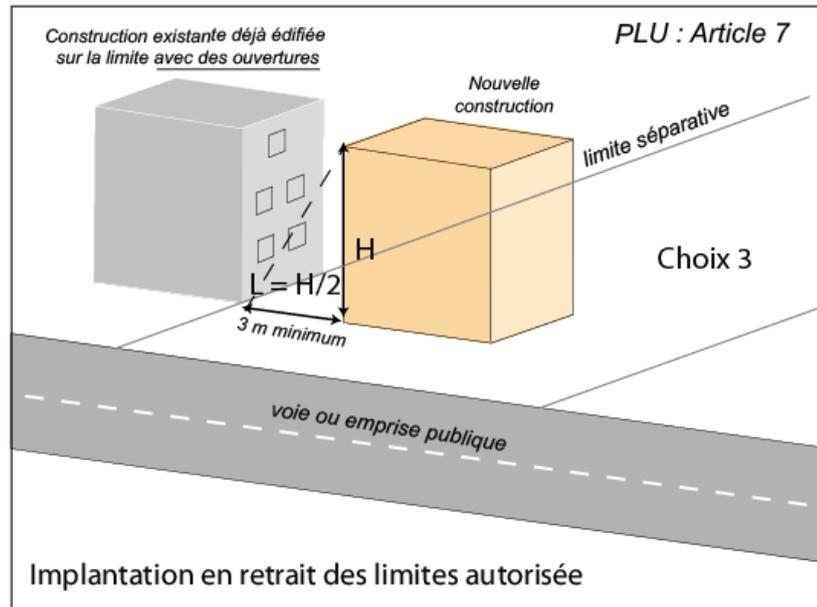
- Les constructions et installations peuvent s'implanter:
- Les constructions et installations peuvent s'implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifiée ou édifiée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifiée (Choix2)<sup>3</sup>
    - Et de respecter les dispositions de l'article UH10 qui limite la hauteur des constructions implantées en limite séparative



- Dans les autres cas (Choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3mètres

<sup>3</sup>

Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au codecivil.



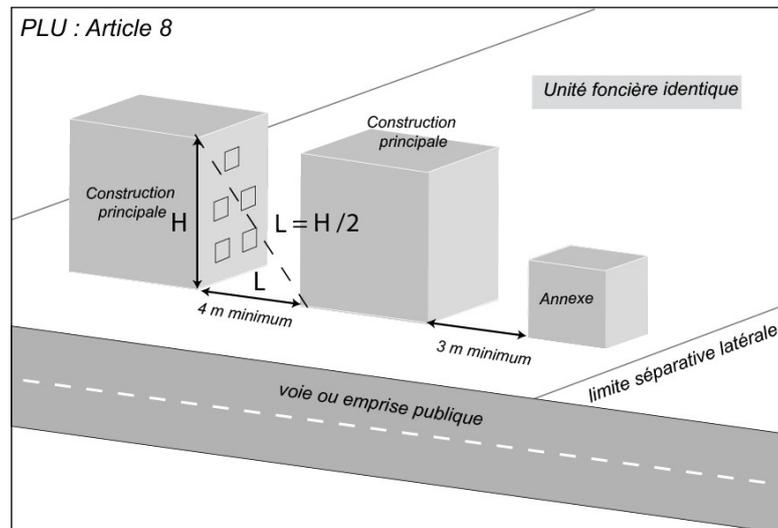
#### 7.4 Dispositions particulières

- Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation des règles particulières s'appliquent dans les termes définis par ces orientations et leurs documents graphiques
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisées, seuls les nouveaux éléments.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Dispositions générales

- La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas.



### 8.2 Dispositions particulières

- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8, les saillies, auvents, marquises, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension(HTB)

## ARTICLE UH 9 - EMPRISE AUSOL

### 9.1. Définitions

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des aménagements liés aux handicaps, et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 m de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux. Les parkings situés en dessous de terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise ausol.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol tiendra compte de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé si celui-ci est cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain dans les zones UH
- Non réglementé en zone UHp

### 9.3. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une emprise au sol plus importante sera accordée pour la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur des bâtiments existants ne respectant pas l'emprise maximale autorisée.

## ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## **10.2. Dispositions générales:**

- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres(R+1)

## **10.3. Dispositions particulières**

- Dans le secteur Uh uniquement, la hauteur des constructions implantées en limite séparative, ne peut excéder 3,50 m au droit de la limite, sauf si la nouvelle construction s'appuie sur une construction d'un fond voisin, d'une hauteur plus importante, ne comportant pas d'ouvertures, déjà édifiée ou édifiée simultanément sur cette limite, dans ce cas elle peut adopter le même gabarit.
- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera de 8 mètres au lieu 6mètres.
- Les travaux sur les constructions dépassant la hauteur maximale fixée au règlement sont autorisés.
- Les extensions des constructions dépassant la hauteur autorisée sont autorisées à condition de se limiter strictement à la hauteur du bâtiment d'origine.
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte (à annexer ou non au PLU). Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé."

### 11.1. Aspect des façades, murs et matériaux

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.

#### Dans les secteurs indicés « p » uniquement

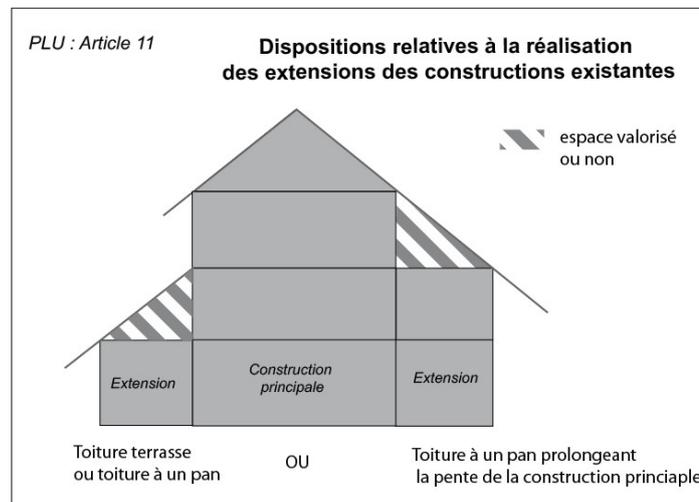
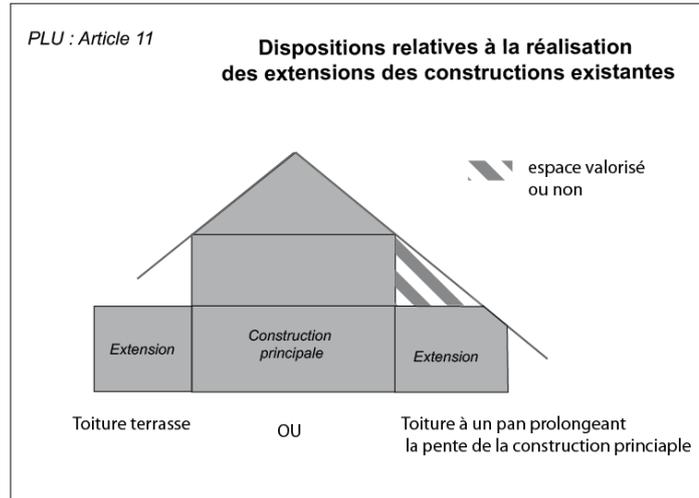
- Les façades seront soit enduites, soit en pierre apparentes, soit à pierres vues.
- Les porches sont interdits
- Les balcons sont autorisés sauf sur les façades donnant sur l'espace public et à condition de s'intégrer dans le volume du bâtiment avec notamment des débords de toit couvrant le balcon et des poutres le reliant à la toiture.
- Les vérandas sont autorisées mais ne doivent pas occuper l'intégralité de la façade et devront être de préférence positionner ailleurs que sur la façade principale
- L'utilisation du bois est autorisée, sauf pour les façades sur rue, à condition de ne pas recouvrir la majorité de la façade.
- Le format des ouvertures sera vertical, plus hautes que larges donc, dans une proportion proche des 2/3
- Les hublots et les lucarnes œil de bœuf et outeaux sont interdits
- Les volets à écharpes avec Z et les volets roulants sont interdits
- Les demi-lunes sur les portes sont interdites
- Les volets et ferrures sont à peindre de la même couleur que les menuiseries
- Les effets d'arcade sont interdits

## 11.2. Aspect des Clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées:
  - Par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie doublé ou non d'une haie arbustive d'essences locales, avec sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum sur la rue. L'ensemble ne devant pas excéder 1,20m de haut.
  - Ou des murets pleins d'une hauteur maximum de 1.20 m minimum doublées ou non d'une haie arbustive d'essences locales ne dépassant pas 1,50 m. Les travaux sur les murs existants dépassant les 1,20 m sont toutefois autorisés
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie, disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif
- Les grilles devront être sobres et adopter un ton vert, gris ou noire.
- Les grillages seront obligatoirement de couleur vert foncé pour se fondre avec la végétation
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation et à proximité des accès, un recul et une limitation de hauteur des clôtures et haies peut être imposé si ils constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

## 11.3. Toitures

- Les toitures des constructions principales et leurs annexes doivent être à deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les extensions des constructions peuvent quant à elle comporter soit pour une toiture terrasse soit pour une toiture en pente à un pan en prolongement de la toiture de la construction existante ou présentant la même inclinaison.



- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.
- Les ruptures ou modifications de pentes sur un même pan sont admises dans le cas de réalisation de coyaux au bas des rampants.
- Les couvertures devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées) en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée. La couleur grise est toutefois admise pour les réhabilitations des toitures existantes de cette couleur. Le mélange entre tuiles anciennes irrégulières et tuiles nouvelles régulières est interdit, surtout lorsque que les tons et couleurs sont différentes.
- Les ouvertures non intégrées à la pente des toits sont tolérées, à l'exception des chiens assis.
- Les débords de toiture doivent être compris entre
  - 0.40 m à 1.20 m en façade
  - 0.10 m à 0.60 m en pignon

#### Dans les secteurs indicés « p » uniquement

- La ligne de faîtage des constructions principales sera parallèle à l'alignement (la rue).
- Les demi-croupes sur murs pignons sont autorisées.
- Les couvertures seront assurées par des tuiles plates écaille, mécaniques ardoise de couleur rouge nuancée ou ton chevreuse, ou des tuiles mécaniques losangée de ton flammé rustique
- Les auvents sont autorisés dans les nouvelles constructions et les auvents existants doivent être conservés
- Les tuiles à rabat sur les rives de toit sont interdites
- Les chevrons doivent rester apparents
- Les larges bandeaux de toiture sont interdits.
- En cas d'aménagement d'une cheminée, celle-ci doit être positionnée la plus proche possible du faîtage
- L'implantation de velux est autorisée à condition de les aligner avec les fenêtres dès que cela est possible et d'être de dimension plus réduite que celles-ci
- Les débords de toiture seront traités en forme de queue de vache
- Les pignons à dents ou pas d'oiseaux sont autorisés. Cette caractéristique lorsqu'elle est présente doit être conservée lors de travaux de rénovation ou réhabilitation de toitures.

#### **11.4 Menuiseries**

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

#### Dans les secteurs indicés « p » uniquement

- Les tons vifs sont interdits
- Le blanc est interdit pour les menuiseries en PVC
- La position au nu intérieur du mur est interdite
- Le matériau d'encadrement à privilégier est la pierre de taille. Sur quelques bâtiments, on peut mettre des encadrements en bois lorsqu'il en existe déjà. Si les encadrements sont en béton, la façade sera obligatoirement enduite et un effet d'encadrement sera fait avec un changement de ton de l'enduit autour de la fenêtre.

## 11.5 Les éléments techniques

### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faitage

### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente

### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

### Dans les secteurs indicés « p » uniquement

- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente et être positionnés sur les pans de toitures non visibles depuis l'espace public si possible. Si l'implantation n'est possible uniquement sur une toiture visible depuis l'espace public, les panneaux doivent être centrés sur la toiture

## 11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d’emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d’elle la norme ci-dessous qui lui es propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s’appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l’objet d’un changement de destination. Les places de stationnement liées à l’ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l’opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s’applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

### 12.2. Normes applicables par type de constructions

#### Constructions destinées à l’habitation

- 1 place minimum par logement

La règle ci-dessus s’applique à la fois :

- aux nouvelles constructions à usage d’habitation, y compris les annexes et extensions de construction existante
- aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d’un logement
- aux travaux sur constructions existantes aboutissant à la création d’un ou plusieurs nouveaux logements

#### Constructions destinées à l’hébergement hôtelier

- 1 place pour deux chambres

#### Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat

- 2 place par tranche de 50m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup>

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

### **12.3. Stationnement des cycles**

Il est exigé pour toute nouvelle construction un local intégré à la construction avec :

- 2 m<sup>2</sup> par logement minimum pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 5 logements qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou d'un changement de destination aboutissant à la création de 5logements.
- 2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> jusqu'à 300 m<sup>2</sup> pour les autres destinations.

## **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.
- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit
- Les espaces libres de toute construction et non affectés aux voiries et stationnement doivent être traités en espace vert de pleine terre

### 13.2. Obligation de planter:

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement à l'air libre telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante:
  - Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places

### 13.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.2 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 13.4 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

### ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

## LA ZONE UX

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques de la commune.

- Secteur UXa autorisant toutes les activités dans laquelle s'inscrit la ZAC de l'Ousson aux conditions particulières liées à la proximité des futurs périmètres de protection des eaux de l'Ousson.
- Secteur UXb autorisant toutes les activités à l'exception du commerce
- Secteur UXc correspondant à la partie de la zone d'activités de l'Ousson située en entrée de ville avec une sensibilité paysagère particulière qui avait fait l'objet d'une étude dans le cadre de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme lors du précédent PLU.

Rappel : Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU en tant que « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Une partie de la zone UXa à la Péliissière fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques du PLU par un indice « \* » et un graphisme particulier. Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

Dans ce secteur des règles particulières s'appliquent par rapport aux dispositions du présent règlement (gabarit des voies, implantation des bâtiments, traitement des espaces libres, etc...) dans les termes définis par ces orientations et leurs documents graphiques

En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent.

Certaines zones UX comportent des zones humides, il convient de se reporter au plan figurant en annexe et au rapport de présentation du PLU pour les identifier précisément et pouvoir prendre les mesures adéquates, ces zones devant être protégées.

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

### ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations destinées à l'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article UX2.
- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisées à l'article UX 2.
- Les dépôts à l'air libre à l'exception de ceux autorisées à l'article UX2.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long de certaines infrastructures routières.
- Les constructions et installations situées à moins de 25 m de la rivière de l'Ousson et 10 m le long des autres cours d'eau. La distance se calcule à partir des limites extérieures (berges) des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### 1.2. Dispositions spécifiques au secteur UXb

- Les constructions et installations à destination de commerce sont interdites

#### 1.3. Dispositions spécifiques aux éléments naturels et bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article UX2.2.

## ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.2. Dispositions générales

- Les constructions et installations destinées à l'habitat à condition:
  - Qu'elles soient destinées aux personnels dont la présence permanente (locaux de gardiennage) sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées dans la zone.
  - Qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, aux bureaux, à la fonction d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  - Qu'il ne s'agisse pas de carrières
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale tout stockage ou dépôt d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs, à l'exception des locaux de stockage des ordures, à condition que:
  - Qu'ils soient vraiment liés aux besoins de l'activité
  - qu'un écran paysager soit aménagé afin de limiter la visibilité de ces dépôts en respectant les dispositions de l'article 13
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Que la hauteur des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 2 m maximum par rapport au terrain naturel
  - Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés,
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les équipements

publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être le plus adaptés possible à la topographie.

## **2.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article UX13.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL**

### **ARTICLE UX3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Dispositions générales**

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

#### **3.2 Accès**

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### **3.3 Voies**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile. En fonction de l'opération, notamment en cas de voie de desserte en impasse desservant plusieurs logements, ceci suppose l'aménagement d'une aire de circulaire de diamètre de 15 m minimum ou une superficie équivalente

## **ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation d'eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **Eaux pluviales**

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.
- Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.
- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage desables.

### **4.3. Électricité –Télécommunications**

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

### **4.4 Énergie:**

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

### **4.7. Déchets**

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

## ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

### 6.1. Définitions

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines

### 6.2. Dispositions générales

- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement
- Les constructions (principales, annexes et extensions) et installations peuvent être implantées à l'alignement actuel ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies piétonnes et cyclistes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres

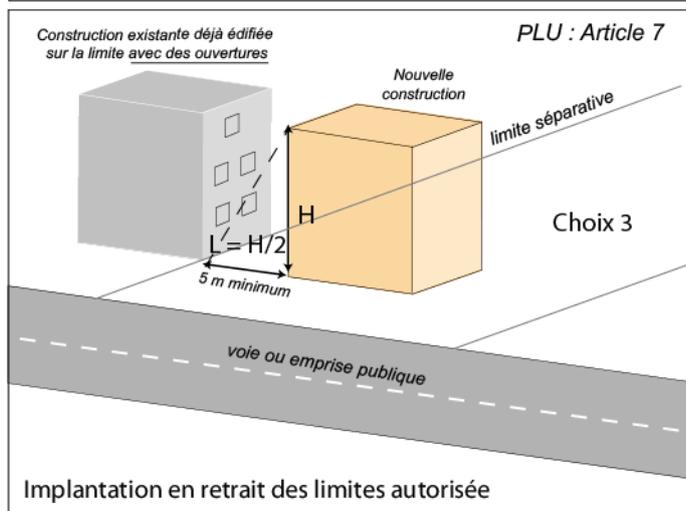
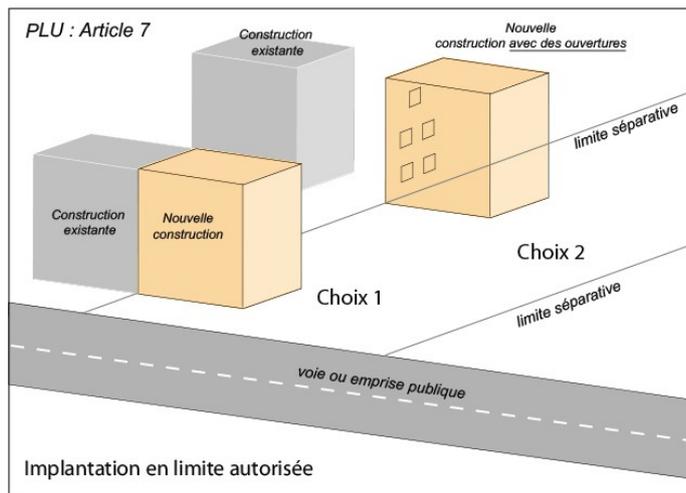
### 6.3. Dispositions particulières:

- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisées, seuls les nouveaux éléments.
- Les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE**

**7.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations peuvent s’implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s’appuyer sur une construction d’un fond voisin, déjà édifiée ou édifiée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d’ouvertures(Choix1)
    - Qu’aucune construction d’un fond voisin comportant des ouvertures n’y soit déjà édifiée (Choix2)<sup>4</sup>
  - Dans les autres cas (Choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d’une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d’altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5mètres



<sup>4</sup> Ce choix nécessite le respect d’une servitude de vue conformément au code civil.

## 7.2 Dispositions particulières

- Le long des limites séparatives séparant la zone UX des autres zones U et 1AU, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 m de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisées, seuls les nouveaux éléments.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages

## ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Dispositions générales

- La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres dans les autres cas.

### 8.2 Dispositions particulières

- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8, les saillies, auvents, marquises, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension(HTB)

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AUSOL

### 9.1. Définitions

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des aménagements liés aux handicaps, et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 m de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux. Les parkings situés en dessous du terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol tiendra compte de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé si celui-ci est cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain

### 9.3. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une emprise au sol plus importante sera accordée pour la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur des bâtiments existants ne respectant pas l'emprise maximale autorisée.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres en zone UXb et 12 mètres en zone UXa et UXc.

## **10.3. Dispositions particulières**

- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera majorée de 2mètres.
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte. Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à, solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé.

## **11.1. Aspect des Façades et matériaux**

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du bois est autorisée
- Les balcons sont interdits

## 11.2 Aspect des Clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie à l'exception des grillages, doublées d'une haie arbustive d'essences locales, avec ou sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum sur la rue. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut.
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée si elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

## 11.3. Toitures

- Les toitures terrasses et les toitures en pente sont autorisées.
- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.
- Les couvertures des toitures en pente devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées), en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée ou gris.

## 11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

## 11.5 Les éléments techniques

### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faîtage

#### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente.

#### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

### **11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d'elle la norme ci-dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement liées à l'ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s'applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

## 12.2. Normes applicables par type de constructions

### Constructions destinées à l'habitation autorisées en article UX2

- 1 place minimum par logement  
La règle ci-dessus s'applique à la fois aux nouvelles constructions et aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d'un logement

### Constructions destinées aux autres destinations

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

## 12.3. Stationnement descycles

- Il est exigé pour toute nouvelle construction un local intégré à la construction pour les besoins du personnel et présentant une surface minimum de 0,7 m<sup>2</sup> par employé.
- Pour les usages des clients et visiteurs, il est exigé un abri ou local présentant une surface adaptée à l'activité.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

- Certains espaces doivent être traités en espace de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface, il s'agit
  - Les marges de recul résultant de l'application de l'article 6
  - Le long des limites séparatives séparant la zone UX des autres zones U et 1AU, de l'espace situé entre la construction et la limite séparative sur une largeur d'au moins 10m
  - De la marge de recul de 25 mètres imposés le long de l'Ousson en article 1

Ces plantations seront constituées :

- D'arbres de haute tige dès que cela est possible, c'est à dire lorsque la distance entre l'arbre et la construction est suffisante pour permettre son développement
  - Sous forme d'arbustes en privilégiant les arbustes hauts dans les autres cas.
- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute...). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.
  - Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit
  - Chaque terrain doit comporter au moins 10% de sa surface en espace vert de pleine terre

### **13.2. Obligation de planter**

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement à l'air libre telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante:
  - Elles doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour 4 places avec une disposition régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents.

### 13.3 Aires de dépôts et stockage

- L'écran paysager à aménager autour des aires de dépôts et de stockage autorisés à l'article UX2 doit être constitué d'une haie arbustive d'une hauteur minimale de 1,80 mètre. Les haies doivent être le plus possible variées et/ou fleuries avec des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, dont liste en annexe, est interdit

### 13.4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.3 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 13.5. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.
- Pour la bande de 20 m s'étendant entre la route des Ecassaz et l'avenue Brillat Savarin, la commune demande une mise en valeur par la constitution d'un espace boisé assez dense

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

### ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AURBANISER**

## LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC correspond à des zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat sur lesquelles une certaine densité de logements est attendue conformément au PADD.

Conformément à l'article R. 123-6, alinéa 2, la zone 1AUC peut être urbanisée de deux façons :

- soit globalement, « lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble»,
- soit de façon progressive, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement».

Certaines zones classées en 1AUC font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques du PLU par un indice « \* » et un graphisme particulier. Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

Dans ces secteurs des règles particulières s'appliquent par rapport aux dispositions du présent règlement (gabarit des voies, implantation des bâtiments, traitement des espaces libres, constructions en pente, etc...) dans les termes définis par ces orientations et leurs documents graphiques

En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent.

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

### ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUC2.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUC2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long de certaines infrastructures routières.
- L'implantation des constructions et installations non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L 123-1-4 du CU.
- Les constructions présentant une longueur totale de façade de plus de 35 m, c'est à dire calculée en tenant compte de l'existant en cas d'extension.

#### 1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUC2.2.

## ARTICLE 1AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  
- A l'intérieur du périmètre identifié au plan de zonage au titre du L 123-1-5 7bis du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et changement de destination pour un usage commercial sont autorisés à condition:
  - d'être des commerces de détail et de proximité et/ou des moyennes surfaces commerciales sur le site de l'ancien Gamm Vert faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au PLU (site n°10).
  - d'être des commerces de détail et de proximité dans les autres secteurs. Les travaux sur les commerces de moyenne surfaces existants sont toutefois autorisés, les extensions doivent toutefois être mesurées.
  
- Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme:
  - Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, comporte au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L123-1-5-16.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Pour les d'infrastructures routières, que les talus soient végétalisés et que la hauteur des dispositifs permettant leur soutien (murets, pierres, clôtures), ne dépasse pas 50 cm de hauteur de maximum par rapport au terrain naturel

- Pour les autres aménagements, que la hauteur des exhaussements de sols et des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. La hauteur des affouillements est limitée à 1,20 m pour les accès au droit du nu extérieur des murs des constructions, à 50 cm dans les autres cas. Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés, il est interdit de les traiter par des enrochements.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être le plus adaptés possible à la topographie.

## **2.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article 1AUC13.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL**

### **ARTICLE 1AUC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Dispositions générales**

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

### **3.2 Accès**

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### **3.3 Voies**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile. En fonction de l'opération, notamment en cas de voie de desserte en impasse desservant plusieurs logements, ceci suppose l'aménagement d'une aire de circulaire de diamètre de 15 m minimum ou une superficie équivalente

## **ARTICLE 1AUC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 4.2. Assainissement

### Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

### Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.

Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.

- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage des sables.

## 4.3. Électricité –Télécommunications

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

## 4.4 Energie:

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

#### **4.5. Déchets**

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

#### **ARTICLE 1AUC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

##### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

##### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement
- Les constructions (principales, annexes et extensions) et installations peuvent être implantées à l'alignement en retrait d'au moins 3 mètres des voies piétonnes et cyclistes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au minimum 3mètres

### **6.3. Dispositions particulières**

- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés. Lorsqu'ils survolent le domaine public, ces éléments devront respecter une hauteur libre de 4.70 m au minimum au-dessus de celui-ci
- Les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

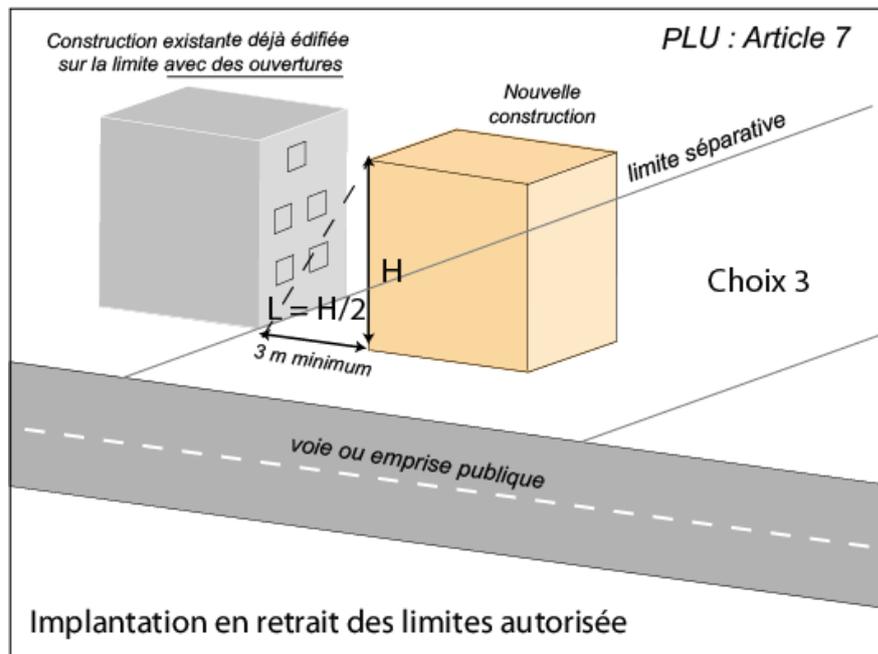
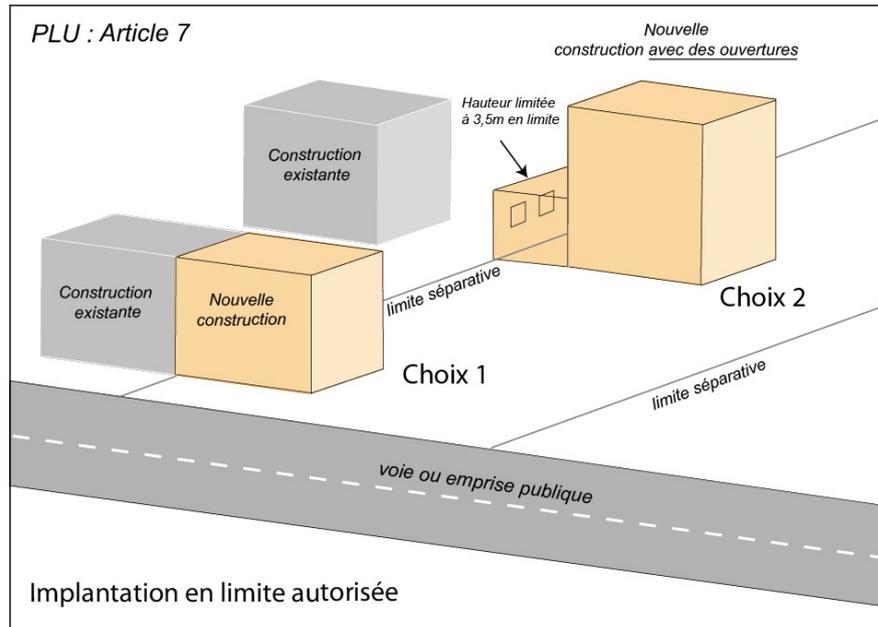
## **ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations peuvent s'implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifiée ou édifiée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifiée (Choix2)<sup>5</sup>
    - Et de respecter les dispositions de l'article 1AUC 10 qui limite la hauteur des constructions principales existantes implantées en limite séparative
  - Dans les autres cas (Choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3mètres

<sup>5</sup>

*Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au codecivil.*



#### 7.4 Dispositions particulières

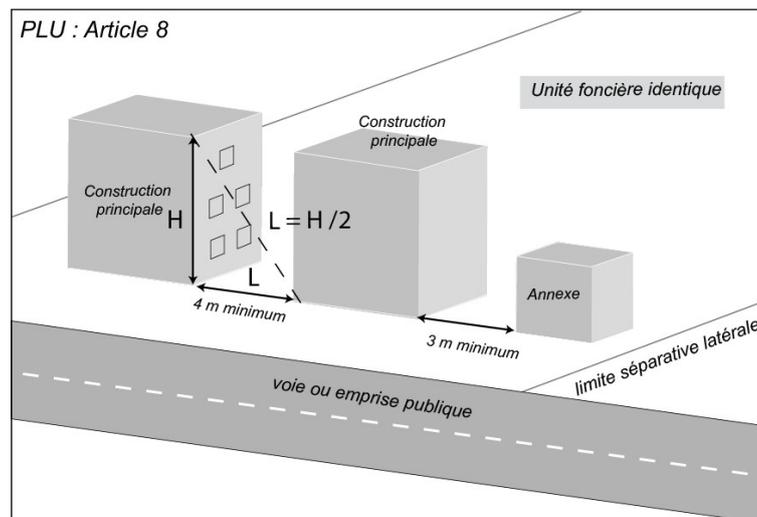
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisées, seul les nouveaux éléments.

- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Dispositions générales

- La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas.



### 8.2 Dispositions particulières

- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8, les saillies, auvents, marquises, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension(HTB)

## ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définitions

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des aménagements liés aux handicaps, et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 m de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux. Les parkings situés en dessous de terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol tiendra compte de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé si celui-ci est cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain

### 9.3. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une emprise au sol plus importante sera accordée pour la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur des bâtiments existants ne respectant pas l'emprise maximale autorisée.

## ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## 10.2. Dispositions générales:

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres(R+3)

## 10.3. Dispositions particulières

- La hauteur des constructions implantées en limite séparative, ne peut excéder 3,50 m au droit de la limite, sauf si la nouvelle construction s'appuie sur une construction d'un fond voisin, d'une hauteur plus importante, ne comportant pas d'ouvertures, déjà édifiée ou édifiée simultanément sur cette limite, dans ce cas elle peut adopter le même gabarit.
- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera de 14 mètres au lieu 12mètres
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte. Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé.

## 11.1. Aspect des façades, murs et matériaux

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du bois est autorisée
- Les dispositifs lumineux en façades : Les caissons lumineux, les tubes lumineux sont interdits. Les dispositifs éclairant de manière indirecte les éléments de façade sont autorisés

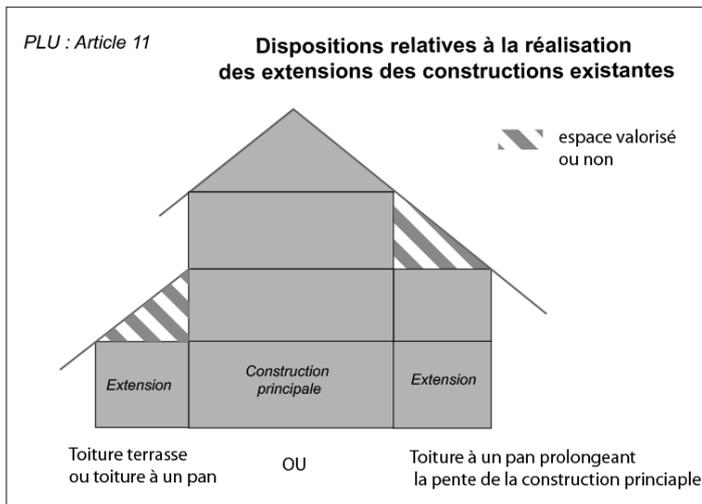
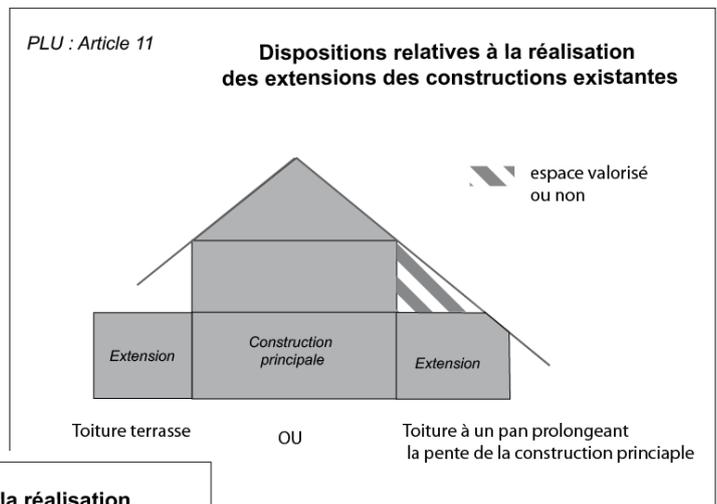
### 11.2. Aspect des Clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées:
  - Par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie, à l'exception des grillages, doublé d'une haie arbustive d'essences locales, avec ou sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum sur la rue. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut.
  - Ou d'un muret plein d'une hauteur maximum de 1.20 m doublé ou non d'une haie arbustive d'essences locales. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut. Les travaux sur les murs existants dépassant les 1,20 m sont toutefois autorisés
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation et à proximité des accès, un recul et une limitation de hauteur des clôtures et haies peut être imposé si ils constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

### 11.3. Toitures

- Les constructions principales et leurs annexes peuvent opter soit pour une toiture à deux pans minimum, avec une pente comprise entre 35° et 45°, soit pour une toiture terrasse, soit une combinaison des deux.
- Les extensions des constructions peuvent quant à elle comporter soit pour une toiture terrasse soit pour une toiture en pente à un pan en prolongement de la toiture de la construction existante ou présentant la même inclinaison.
- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.

- Les couvertures devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées) en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée. La couleur grise est toutefois admise pour les réhabilitations des toitures existantes de cette couleur
- Les ouvertures non intégrées à la pente des toits sont tolérées, à l'exception des chiens assis.
- Les ruptures ou modifications de pentes sur un même pan sont admises dans le cas de réalisation de coyaux au bas des rampants.
- Les débords de toiture doivent être compris entre
  - 0.40 m à 1.20 m en façade
  - 0.10 m à 0.60 m en pignon



## 11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

## 11.5 Les éléments techniques

### Installations liées aux ascenseurs

- Les locaux techniques et cages d'ascenseurs doivent intégrer dans la toiture, ils n'ont pas le droit de déborder de celle-ci

### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faîtage

### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente.

### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

## 11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUC 12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d’emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d’elle la norme ci-dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s’appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l’objet d’un changement de destination. Les places de stationnement liées à l’ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l’opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement, y compris cycles:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s’applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

### 12.2. Normes applicables par type de constructions

#### Constructions destinées à l’habitation

- 1 place minimum par logement

La règle ci-dessus s’applique à la fois :

- aux nouvelles constructions à usage d’habitation, y compris les annexes et extensions de construction existante
- aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d’un logement
- aux travaux sur constructions existantes aboutissant à la création d’un ou plusieurs nouveaux logements

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place pour deux chambres

#### Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat

- 2 place par tranche de 50m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup>

#### Constructions destinées à la fonction d'entrepôt et à l'industrie et Constructions et installations et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

### **12.3. Stationnement des cycles**

- Il est exigé pour toute nouvelle construction un local intégré à la construction avec :
  - 2 m<sup>2</sup> par logement minimum pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 5 logements qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou d'un changement de destination aboutissant à la création de 5logements.
  - 2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> jusqu'à 300 m<sup>2</sup> pour les autres destinations.

## **ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

- Les marges de recul résultant de l'application de l'article 6 doivent être traitées en espaces de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface.
- Ces plantations seront constituées:
  - D'arbres de haute tige dès que cela est possible, c'est à dire lorsque la distance entre l'arbre et la construction est suffisante pour permettre son développement
  - Sous forme d'arbustes en privilégiant les arbustes hauts dans les autres cas.

- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.
- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit
- Chaque terrain doit comporter l'équivalent de:
  - 30% de sa surface en espace vert dont 20% minimum en espace de pleine terre. Les 10% restant pouvant être aménagés soit en pleine terre soit sous forme de toitures ou façades végétalisées.
  - les annexes et extensions de bâtiments existants situés sur des terrains où le pourcentage d'espace vert imposé n'est pas respecté, ou ne l'est plus suite à la réalisation de la surface construite supplémentaire, sont autorisées à condition que la surface supplémentaire créé soit compensée par une surface équivalente d'espace vert, quel que soit le type d'espace vert réalisé.

### **13.2. Obligation de planter:**

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement à l'air libre telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante:
  - Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places disposé de façon régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents
- Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places avec une disposition régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents

### **13.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.2 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.4 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

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

- Non réglementé

## LA ZONE 1AUD

La zone 1AUD correspond à des zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat dont les règles se rapprochent des zones UD avec toutefois une densité plus importante souhaitée.

Conformément à l'article R. 123-6, alinéa 2, la zone 1AUD peut être urbanisée de deux façons :

- soit globalement, « lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble»,
- soit de façon progressive, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement».

Certaines zones classées en 1AUD font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques du PLU par un indice « \* » et un graphisme particulier. Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

Dans ces secteurs des règles particulières s'appliquent par rapport aux dispositions du présent règlement (gabarit des voies, implantation des bâtiments, traitement des espaces libres, constructions en pente, etc...) dans les termes définis par ces orientations et leurs documents graphiques

En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent.

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

### ARTICLE 1AUD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUD2.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUD2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long notamment de certaines infrastructures routières.
- L'implantation des constructions et installations non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L 123-1-4 du CU.
- Les constructions et installations situées à moins de 10 m de la berge extérieure des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### 1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels et bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUD2.2.

## ARTICLE 1AUD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  
- Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme:
  - Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, comporte au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
  
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Pour les d'infrastructures routières, que les talus soient végétalisés et que la hauteur des dispositifs permettant leur soutien (murets, pierres, clôtures), ne dépasse pas 50 cm de hauteur de maximum par rapport au terrain naturel
  - Pour les autres aménagements, que la hauteur des exhaussements de sols et des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. La hauteur des affouillements est limitée à 1,20 m pour les accès au droit du nu extérieur des murs des constructions, à 50 cm dans les autres cas. Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés, il est interdit de les traiter par des enrochements.
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être le plus adapté possible à la topographie.

## 2.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article 1AUD13.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL

### ARTICLE 1AUD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Dispositions générales

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

#### 3.2 Accès

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### 3.3 Voies

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile. En fonction de l'opération, notamment en cas de voie de desserte en impasse desservant plusieurs logements, ceci suppose l'aménagement d'une aire de circulaire de diamètre de 15 m minimum ou une superficie équivalente

## ARTICLE 1AUD 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

#### Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.

Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.

- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage desables.

#### **4.3. Électricité –Télécommunications**

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

#### **4.4 Énergie:**

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

#### **4.5. Déchets**

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

#### **ARTICLE 1AUD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

### 6.1. Définitions

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

### 6.2. Dispositions générales

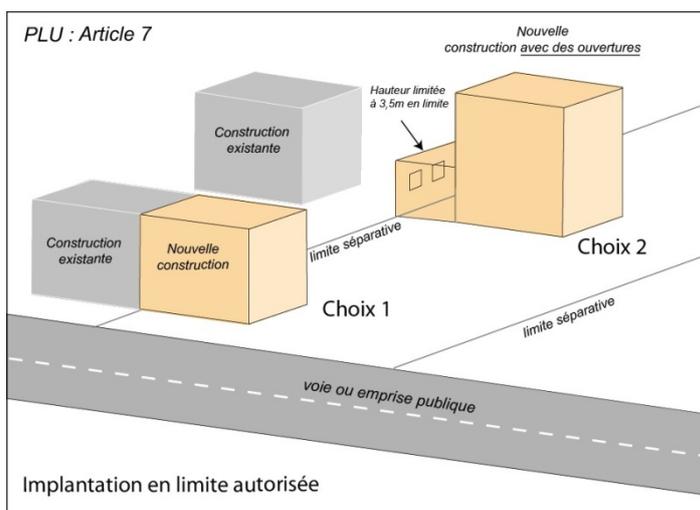
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement
- Les constructions (principales, annexes et extensions) et installations peuvent être implantées à l'alignement actuel ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies piétonnes et cyclistes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres

### 6.3. Dispositions particulières

- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés.
- Les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE 1AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
**7.1. Dispositions générales**

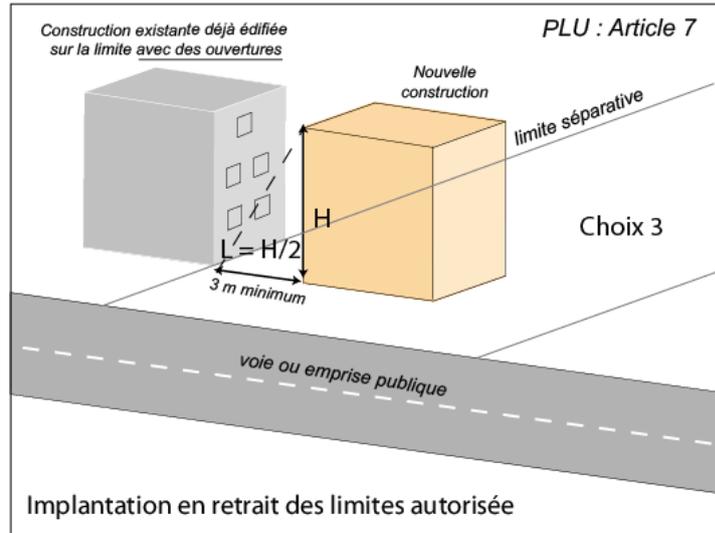
- Les constructions et installations peuvent s'implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifée ou édifée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifée (Choix2)<sup>6</sup>
    - Que la longueur de la façade implantée sur la limite ne dépasse pas 7 mètres
  - Et de respecter les dispositions de l'article 1AUD 10 qui limite la hauteur des constructions implantées en limite séparative



- Dans les autres cas (Choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3mètres

<sup>6</sup>

Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au code civil.

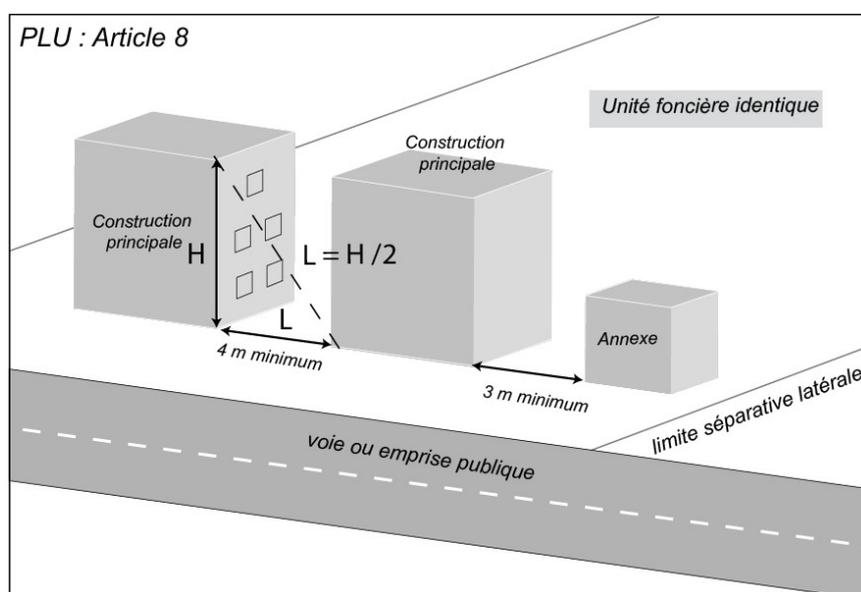


#### 7.4 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3 mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés, seul les nouveaux éléments.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE 1AUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**
**8.1 Dispositions générales**

- La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas.


**8.2 Dispositions particulières**

- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8, les saillies, auvents, marquises, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension(HTB)

## ARTICLE 1AUD 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définitions

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des aménagements liés aux handicaps, et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 cm de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux. Les parkings situés en dessous de terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol tiendra compte de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé si celui-ci est cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain

### 9.3. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une emprise au sol plus importante sera accordée pour la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur des bâtiments existants ne respectant pas l'emprise maximale autorisée.

## ARTICLE 1AUD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## 10.2. Dispositions générales:

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres(R+2).
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative, ne peut excéder 3,50 m au droit de la limite, sauf si la nouvelle construction s'appuie sur une construction d'un fond voisin, d'une hauteur plus importante, ne comportant pas d'ouvertures, déjà édifiée ou édifiée simultanément sur cette limite, dans ce cas elle peut adopter le même gabarit.

## 10.3. Dispositions particulières

- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera majorée de 2mètres.
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## ARTICLE 1AUD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte (à annexer ou non au PLU). Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé."

## 11.1. Aspect des façades, murs et matériaux

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

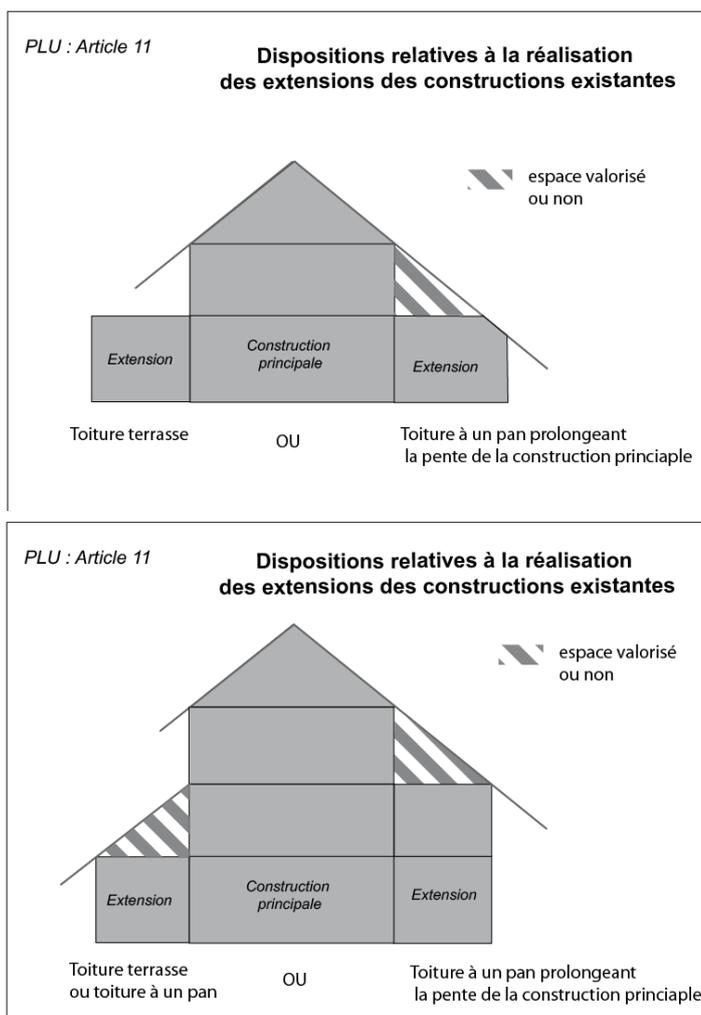
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du bois est autorisée

### **11.2. Aspect des Clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie à l'exception des grillages avec ou sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essences locales, L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut.
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif et les activités.
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation et à proximité des accès, un recul et une limitation de hauteur des clôtures et haies peut être imposé si ils constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

### **11.3. Toitures**

- Les constructions principales et leurs annexes peuvent opter soit pour une toiture à deux pans minimum, avec une pente comprise entre 30° et 45°, soit pour une toiture terrasse, soit une combinaison des deux.
- Les extensions des constructions peuvent quant à elle comporter soit pour une toiture terrasse soit pour une toiture en pente à un pan en prolongement de la toiture de la construction existante ou présentant la même inclinaison.
- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.
- Les couvertures devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées) en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée. La couleur grise est toutefois admise pour les réhabilitations des toitures existantes de cette couleur
- Les ouvertures non intégrées à la pente des toits sont tolérées, à l'exception des chiens assis.
- Les ruptures ou modifications de pentes sur un même pan sont admises dans le cas de réalisation de coyaux au bas des rampants.
- Les débords de toiture doivent être compris entre
  - 0.40 m à 1.20 m en façade
  - 0.10 m à 0.60 m en pignon



## 11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

## 11.5 Les éléments techniques

### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faîtage

### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente

### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

## **11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUD 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d'elle la norme ci-dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.

- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement liées à l'ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s'applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

## 12.2. Normes applicables par type de constructions

### Constructions destinées à l'habitation

- 1 place minimum par logement

La règle ci-dessus s'applique à la fois :

- aux nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris les annexes et extensions de construction existante
- aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d'un logement
- aux travaux sur constructions existantes aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveaux logements

### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place pour deux chambres

### Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat

- 2 place par tranche de 50m<sup>2</sup> au-delà de 100m<sup>2</sup>

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

### 12.3. Stationnement des cycles

- Il est exigé pour toute nouvelle construction un local intégré à la construction avec :
  - 2 m<sup>2</sup> par logement minimum pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 5 logements qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou d'un changement de destination aboutissant à la création de 5logements.
  - 2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> jusqu'à 300 m<sup>2</sup> pour les autres destinations.

## ARTICLE 1AUD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 Dispositions générales

- Les marges de recul résultant de l'application de l'article 6 doivent être traitées en espaces de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface.
- Ces plantations seront constituées:
  - D'arbres de haute tige dès que cela est possible, c'est à dire lorsque la distance entre l'arbre et la construction est suffisante pour permettre son développement
  - Sous forme d'arbustes en privilégiant les arbustes hauts dans les autres cas.
- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.
- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit
- Chaque terrain doit comporter l'équivalent de 30% de sa surface en espace vert de pleine terre. Les annexes et extensions de bâtiments existants situés sur des terrains où le pourcentage d'espace vert imposé n'est pas respecté, ou ne l'est plus suite à la réalisation de la surface construite supplémentaire, sont autorisées à condition que la surface supplémentaire créé soit compensée par une surface équivalente d'espace vert, quel que soit le type d'espace vert réalisé.
- Le pourcentage de surface imperméabilisée ne doit pas dépasser 50% des espaces libres de toute construction.

### 13.2. Obligation de planter:

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement à l'air libre telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante:
  - Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places disposé de façon régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents

### 13.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.2 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 13.4. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL

### ARTICLE 1AUD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

## LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone à urbaniser réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Elle fait donc l'objet de règles adaptées.

Certaines zones classées en 1AUE font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques du PLU par un indice « \* » et un graphisme particulier. Conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DUSOL

#### ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations ne rentrant pas dans la catégorie des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites à l'exception du bar-restaurant autorisé selon les conditions prévues à l'article 1AUE 2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long de certaines infrastructures routières.

## **1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUE2.2.

### **ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Dans le secteur 1AUE de Pierre Longue, destiné à recevoir le centre aquatique communautaire, la réalisation d'une construction à destination de bar-restaurant, est autorisée.

Le secteur 1AUE de Pierre Longue sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre et respectant les dispositions prévues dans les OAP.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL**

### **ARTICLE 1AUE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Dispositions générales**

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

#### **3.2 Accès**

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### **3.3 Voies**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile. En fonction de l'opération, notamment en cas de voie de desserte en impasse desservant plusieurs logements, ceci suppose l'aménagement d'une aire de circulaire de diamètre de 15 m minimum ou une superficie équivalente

## **ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

#### **Eaux pluviales**

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.

Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.

- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage des sables.

#### **4.3. Électricité –Télécommunications**

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

#### **4.4 Énergie:**

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

#### **4.5. Déchets**

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

#### **ARTICLE 1AUC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies communales.
- Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 992.
- Aucune règle n'est fixée pour les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

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

- Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres
- Aucune règle n'est fixée pour les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

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

- Non réglementé

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

- Non réglementé

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définitions**

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### **10.2. Dispositions générales:**

- La hauteur des constructions est limitée à 15mètres.

### **10.3. Dispositions particulières**

- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte. Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé.

### 11.1. Aspect des façades, murs et matériaux

- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du bois est autorisée
- Les dispositifs lumineux en façades : Les caissons lumineux, les tubes lumineux sont interdits. Les dispositifs éclairant de manière indirecte les éléments de façade sont autorisés

### 11.2. Aspect des Clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation et à proximité des accès, un recul et une limitation de hauteur des clôtures et haies peut être imposé si ils constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

### 11.3. Toitures

- Les constructions principales et leurs annexes peuvent opter soit pour une toiture à deux pans minimum, soit pour une toiture terrasse, soit une combinaison des deux.

### 11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

### 11.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d'elle la norme ci-dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement liées à l'ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement, y compris cycles:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s'applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

### 12.2. Normes applicables par type de constructions

#### Constructions et installations et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

**ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces destinées au stationnement des véhicules (hors voies de circulation et de manœuvre) seront réalisées avec un traitement perméable.

La haie d'arbres existante le long de la route départementale 992 sera préservée.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

**ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX correspond aux zones à urbaniser à vocation d'activités

Conformément à l'article R. 123-6, alinéa 2, la zone 1AUX peut être urbanisée de deux façons :

- soit globalement, « lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble »,
- soit de façon progressive, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

Rappel : Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU en tant que « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Dans ces secteurs des règles particulières s'appliquent par rapport aux dispositions du présent règlement (gabarit des voies, implantation des bâtiments, traitement des espaces libres, constructions en pente, etc...) dans les termes définis par ces orientations et leurs documents graphiques

En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DUSOL

### ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations destinées à l'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUX2.
- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUX2.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUX2.
- Les dépôts à l'air libre à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUX2.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long de certaines infrastructures routières.
- Les constructions et installations à destination du commerce et à la fonction d'entrepôt.

#### 1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUX2.2.

## ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.2. Dispositions générales

- Les constructions et installations destinées à l'habitat à condition:
  - Qu'elles soient destinées aux personnels dont la présence permanente (locaux de gardiennage) sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées dans la zone.
  - Qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités
  
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, aux bureaux, à l'industrie, et à l'hébergement hôtelier, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  - Qu'il ne s'agisse pas de carrières
  
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale tout stockage ou dépôt d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs, à l'exception des locaux de stockage des ordures, à condition que:
  - Qu'ils soient vraiment liés aux besoins de l'activité
  - qu'un écran paysager soit aménagé afin de limiter la visibilité de ces dépôts en respectant les dispositions de l'article 13
  
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public

- Que la hauteur des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 2 m maximum par rapport au terrain naturel
- Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés,
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être les plus adaptés possible à la topographie.

## **2.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article 1AUX13.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL**

### **ARTICLE 1AUX3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Dispositions générales**

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

#### **3.2 Accès**

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### **3.3 Voies**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile. En fonction de l'opération, notamment en cas de voie de desserte en impasse desservant plusieurs logements, ceci suppose l'aménagement d'une aire de circulaire de diamètre de 15 m minimum ou une superficie équivalente

## **ARTICLE 1AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation d'eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.
- Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.
- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage des sables.

### 4.3. Électricité –Télécommunications

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

### 4.4 Énergie:

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

### 4.5. Déchets

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire.
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte

## ARTICLE 1AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

### 6.1. Définitions

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines

### 6.2. Dispositions générales

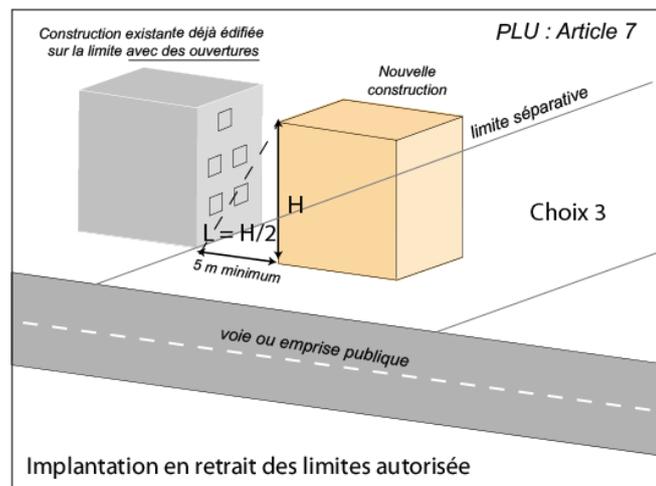
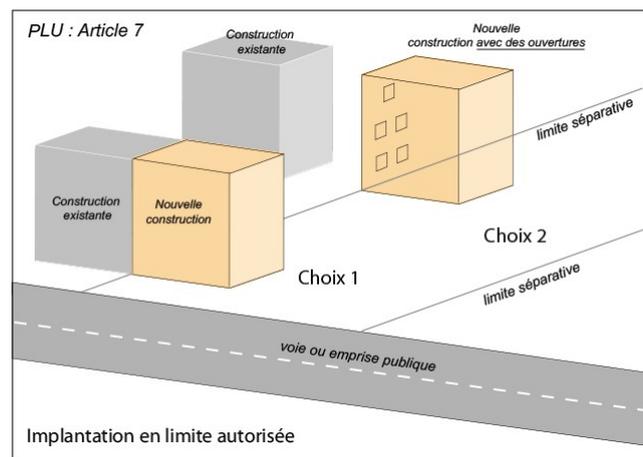
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 10 m minimum de l'alignement
- Les constructions (principales, annexes et extensions) et installations peuvent être implantées à l'alignement actuel ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies piétonnes et cyclistes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres

### 6.3. Dispositions particulières:

- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisées, seuls les nouveaux éléments.
- Les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE**
**7.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations peuvent s'implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifée ou édifée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifée (Choix2)<sup>7</sup>
  - Dans les autres cas (Choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5mètres



<sup>7</sup> Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au code civil.

## 7.2 Dispositions particulières

- Le long des limites séparatives séparant la zone 1AUX des autres zones U, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 m de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisées, seuls les nouveaux éléments.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

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

### 8.1 Dispositions générales

- La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres dans les autres cas.

### 8.2 Dispositions particulières

- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8, les saillies, auvents, marquises, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension(HTB)

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AUSOL

### 9.1. Définitions

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des aménagements liés aux handicaps, et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 m de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux. Les parkings situés en dessous de terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise ausol.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol tiendra compte de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé si celui-ci est cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain

### 9.3. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une emprise au sol plus importante sera accordée pour la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur des bâtiments existants ne respectant pas l'emprise maximale autorisée.

## ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## 10.2. Dispositions générales

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

## 10.3. Dispositions particulières

- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera majorée de 2mètres.
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte (à annexer ou non au PLU). Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé."

### 11.1. Aspect des Façades et matériaux

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du bois est autorisée
- Les balcons sont interdits

## 11.2 Aspect des Clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie à l'exception des grillages, doublées d'une haie arbustive d'essences locales, avec ou sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum sur la rue. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut.
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée si elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

## 11.3. Toitures

- Les toitures terrasses et les toitures en pente sont autorisées.
- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.
- Les couvertures des toitures en pente devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées), en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée ou gris.

## 11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

## 11.5 Les éléments techniques

### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faîtage

### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente.

### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

### **11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d'elle la norme ci-dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination.

- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement liées à l'ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération.
- Modalités de calcul des places de stationnement:
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée et la norme de stationnement s'applique sur les surfaces non affectées au stationnement.

## 12.2. Normes applicables par type de constructions

### Constructions destinées à l'habitation autorisées en article 1AUX2

- 1 place minimum par logement

La règle ci-dessus s'applique à la fois aux nouvelles constructions et aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d'un logement

### Constructions destinées aux autres destinations

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

## 12.3. Stationnement des cycles

- Il est exigé pour toute nouvelle construction un local intégré à la construction pour les besoins du personnel et présentant une surface minimum de 0,7 m<sup>2</sup> par employé.
- Pour les usages des clients et visiteurs, il est exigé un abri ou local présentant une surface adaptée à l'activité.

## ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 Dispositions générales

- Certains espaces doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface, ils'agit
  - Les marges de recul résultant de l'application de l'article6
  - Le long des limites séparatives séparant la zone 1AUX des autres zones U, de l'espace situé entre la construction et la limite séparative sur une largeur d'au moins 10m

Ces plantations seront constituées :

- D'arbres de haute tige dès que cela est possible, c'est à dire lorsque la distance entre l'arbre et la construction est suffisante pour permettre son développement
  - Sous forme d'arbustes en privilégiant les arbustes hauts dans les autres cas.
- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.
  - Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit
  - Chaque terrain doit comporter au moins 30% de sa surface en espace vert de pleine terre

### 13.2. Obligation de planter:

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.
- Les aires de stationnement à l'air libre telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante:
- Elles doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour 4 places avec une disposition régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents

### 13.3 Aires de dépôts et stockage

- L'écran paysager à aménager autour des aires de dépôts et de stockage autorisés à l'article 1AUX2 doit être constitué d'une haie arbustive d'une hauteur minimale de 1,80 mètre. Les haies doivent être le plus possible variées et/ou fleuries avec des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, dont liste en annexe, est interdit

### 13.4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.3 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 13.5. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL

### ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

## LA ZONE 2AUL

La zone 2AUL couvre deux secteurs à urbaniser sur lesquels les équipements sont insuffisants et les projets développement touristique envisagés à préciser par des études complémentaires :

- Un premier secteur au sud près du hameau des Ecassaz
- un deuxième secteur au nord, au bord du canal, en direction de Culoz

Pour être ouverte à l'urbanisation, ces zones devront faire l'objet d'une modification du PLU.

Cette comporte une zone humide, il convient de se reporter au plan figurant en annexe et au rapport de présentation du PLU pour les identifier précisément et pouvoir prendre les mesures adéquates, cette zone devant être protégée.

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

## LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elle comporte un secteur Av de constructibilité limitée correspondant aux terrains classés en AOC.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Seuls les bâtiments n'ayant plus un usage agricole identifiés par le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme. Ce recensement n'a pas été effectué dans le cadre du présent PLU.

Certaines zones A comportent des zones humides, il convient de se reporter au plan figurant en annexe et au rapport de présentation du PLU pour les identifier précisément et pouvoir prendre les mesures adéquates, ces zones devant être protégées.

Rappel : Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU en tant que « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations non liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole destinées au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'exploitation forestière et l'habitat ne respectant pas les conditions fixées en A2.
- Les nouveaux bâtiments d'élevage situés à moins de 100 m d'une zone constructible pour un autre usage que l'agriculture
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long notamment de certaines infrastructures routières.
- L'implantation des constructions et installations non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L 123-1-4 du CU.
- Les constructions et installations situées à moins de 10 m de la berge extérieure des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations situées à moins de 30 mètres des limites de la forêt de Rothonne exploitée par l'ONF dont le périmètre est reporté sur les documents graphiques du PLU

## **1.2 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article A2.2.

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRE

### 2.1. Dispositions générales

- Dans le secteur Av, les constructions et installations liées à l'exploitation agricole à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> au sol et leur hauteur 3,5m.
- Les constructions et installations complémentaires (camping à la ferme, gîte, chambre d'hôte, transformation et vente de produits) nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition:
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
  - et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions à usage agricole existantes;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les enfouissements de matériaux inertes à conditions que:
  - L'exploitation soit compatible avec l'environnement et que la remise en état des terrains présente un aspect « naturel »
  - des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - la remise en état des terrains soit compatible avec l'activité agricole
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition:
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Pour les d'infrastructures routières, que les talus soient végétalisés et que la hauteur des dispositifs permettant leur soutien (murets, pierres, clôtures), ne dépasse pas 50 cm de hauteur de maximum par rapport au terrain naturel

- Pour les autres aménagements, que la hauteur des exhaussements de sols non liés à l'activité agricole et des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. La hauteur des affouillements non liés à l'activité agricole est limitée à 1,20 m pour les accès au droit du nu extérieur des murs des constructions, à 50 cm dans les autres cas. Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés, il est interdit de les traiter par des enrochements.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être les plus adaptés possible à la topographie.

## **2.2 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article A13.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Dispositions générales**

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passages, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

### 3.2 Accès

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### 3.3 Voies

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile.

## ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

## 4.2. Assainissement

### Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- Lorsque que le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ou prévu conformément au zonage d'assainissement mis en annexe du PLU, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente. (caractéristiques géologiques, physiques et surfaciques à respecter).

### Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.

Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.

- Dans le cas où, du fait de la situation existante, le débit d'évacuation visé ci-avant, ne serait pas respecté, le projet ne devra pas dégrader la situation existante en matière d'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrées pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas) et écrêtement respectant le débit maximal autorisé. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage des sables.

## 4.3. Électricité –Télécommunications

- La création, l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrains et regroupés sous trottoir dès que cela est possible, notamment lorsqu'ils sont sur les voies et emprises publiques.

#### **4.4 Énergie:**

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable, sont autorisés.

#### **4.5 Déchets**

- Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs d'ordures ménagères dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

#### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
- la limite actuelle, future ou celle qu'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines

#### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
- Les constructions (principales, annexes et extensions) et installations peuvent être implantées à l'alignement actuel ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies piétonnes et cyclistes

### 6.3. Dispositions particulières:

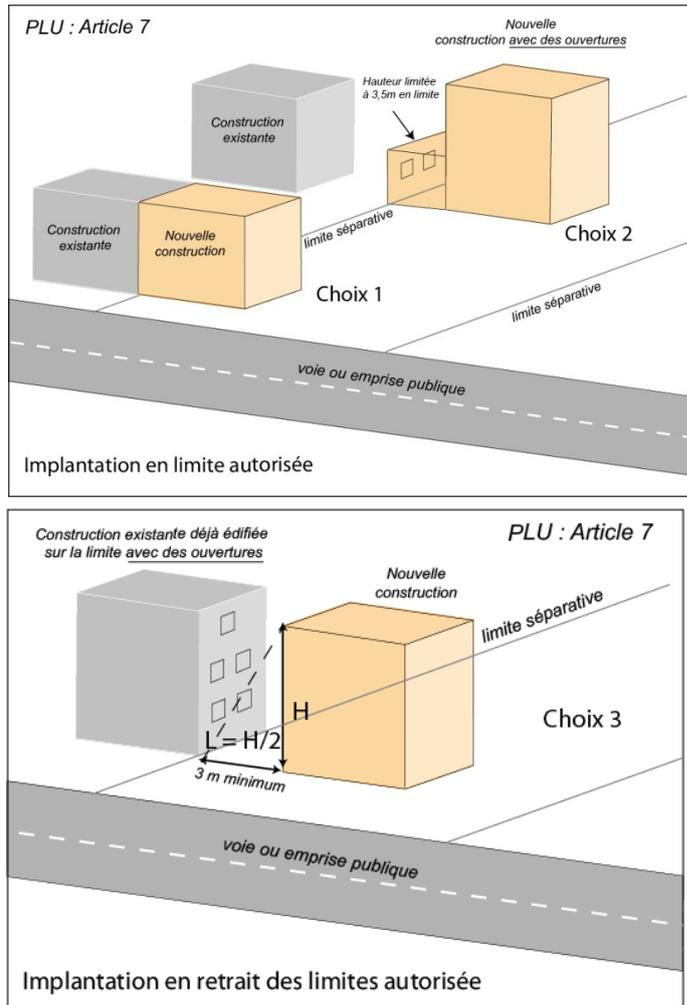
- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 6.2, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisés.
  
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

### 7.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations peuvent s'implanter:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifiée ou édifiée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifiée (Choix2)<sup>8</sup>
  - Dans les autres cas (Choix 3), un retrait par rapport aux limites doit être observé selon la règle de prospect suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3mètres

<sup>8</sup> Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au code civil.

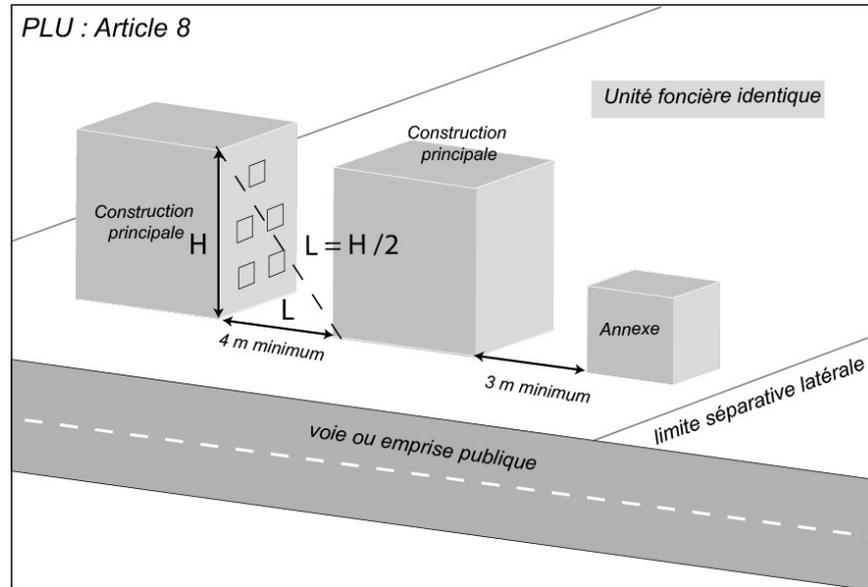


## 7.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3mètres
- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7.1, les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur. Cette règle s'applique sur les nouveaux éléments, les travaux sur les éléments existants dépassant ces 50 cm sont toutefois autorisées, seuls les nouveaux éléments.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

- La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas.


**8.2 Dispositions particulières**

- Sont autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8, les saillies, auvents, marquises, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur.
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB)

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure:
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### 10.2. Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales est limitée à 10mètres
- La hauteur des constructions et installations accessoires (Article \*R421-17 du CU) nécessaires et liées à l'activité agricole est limitée à 6 mètres(R+1).

### 10.2. Dispositions particulières

- En cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée des constructions principales au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera majorée de 2mètres.
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.
- Dans le secteur Av, la hauteur des constructions et installations liées à l'exploitation agricole est limitée 3,5m.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Rappel :

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte. Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé."

### 11.1 Aspect des Façades et matériaux

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les annexes et extension des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.

### 11.2. Aspect des Clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie à l'exception des grillages, doublées d'une haie arbustive d'essences locales, avec sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum sur la rue. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut.
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif

### 11.3. Toitures

- Les constructions peuvent opter soit pour une toiture à deux pans minimum, avec une pente comprise entre 30° et 45°, soit pour une toiture terrasse, soit une combinaison des deux.
- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.

### 11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

### 11.5 Les éléments techniques

#### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage

#### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente.

#### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

### 11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les cycles doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 Dispositions générales

- Les marges de recul résultant de l'application de l'article 6 doivent être traitées en espaces de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface.  
Ces plantations seront constituées :
  - D'arbres de haute tige dès que cela est possible, c'est à dire lorsque la distance entre l'arbre et la construction est suffisante pour permettre son développement
  - Sous forme d'arbustes en privilégiant les arbustes hauts dans les autres cas.
- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.
- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit

### **13.2 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

### **13.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.2 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

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

- Non réglementé

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs naturels et secteurs d'intérêt paysager à protéger.

Elle comprend trois secteurs offrant une constructibilité limitée :

- la zone Nh correspond aux constructions isolées
- la zone Np correspondant au captage de l'Ousson dont les périmètres de protection en cours de validation sont reportés sur les documents graphiques du PLU.
- la zone Nv à l'aire d'accueil des gens du voyage

Certaines zones N comportent des zones humides, il convient de se reporter au plan figurant en annexe et au rapport de présentation du PLU pour les identifier précisément et pouvoir prendre les mesures adéquates, ces zones devant être protégées.

Rappel : Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU en tant que « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article N2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU.
- Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long de certaines infrastructures routières
- Les constructions et installations situées à moins de 10 m de la berge extérieure des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations situées à moins de 30 mètres des limites de la forêt de Rothonne exploitée par l'ONF dont le périmètre est reporté sur les documents graphiques du PLU

## **1.2. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés autre du L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article N2.2.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRE**

### **2.1. Dispositions générales**

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition
  - De ne pas changer radicalement la topographie naturelle des terrains
  - Que leurs réalisations soient liées:
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - à des aménagements paysagers,
    - à des aménagements hydrauliques sous réserve d'assurer la bonne gestion de l'écoulement des eaux
    - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation piétonne cycliste ou d'aménagement d'espace public
  - Pour les d'infrastructures routières, que les talus soient végétalisés et que la hauteur des dispositifs permettant leur soutien (murets, pierres, clôtures), ne dépasse pas 50 cm de hauteur de maximum par rapport au terrain naturel
  - Dans les zones Nh, Nv et Np, pour les autres aménagements, que la hauteur des exhaussements de sols et des dispositifs permettant le cas échéant de les soutenir (murets, pierres, clôtures) ne dépasse pas 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. La hauteur des affouillements est limitée à 1,20 m pour les accès au droit du nu extérieur des murs des constructions, à 50 cm dans les autres cas. Les talus résultant des exhaussements et affouillements doivent être végétalisés, il est interdit de les traiter par des enrochements.
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité qui doivent uniquement être les plus adaptés possible à la topographie.

### 2.3. Dispositions spécifiques au secteur Nh

- La surface de plancher des annexes et extensions des constructions existantes est limitée à:
  - 30 % de la surface existante si cette dernière est inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 20 % de la surface existante si cette dernière est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 10 % de la surface existante si cette dernière est supérieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **2.4. Dispositions spécifiques au secteur Nv**

- Les constructions, aménagement et installations destinées à l'habitation, aux services publics ou d'intérêt collectif liés l'accueil des gens du voyage dans les conditions prévues par la loi

#### **2.5. Dispositions spécifiques au secteur Np**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'exploitation du captage d'eau potable de l'Ousson dans les conditions d'occupations du sol fixées par les périmètres de protection.

#### **2.6. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition:
  - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
  - de respecter les dispositions de l'article N13.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DUSOL**

#### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **3.1. Dispositions générales**

- Le terme de voie utilisé en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passage, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions de sécurité et d'accessibilités aux handicapés.

### **3.2 Accès**

- Les accès routiers doivent présenter une largeur minimum de 4 m et être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### **3.3 Voies**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, ...

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- Lorsque que le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ou prévu conformément au zonage d'assainissement mis en annexe du PLU, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente. (caractéristiques géologiques, physiques et surfaciques à respecter).

## Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume et le niveau de pollution éventuelle des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel (infiltration notamment)
- L'infiltration sur l'unité foncière devra donc être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales, en particulier pour les eaux pluviales non polluées (toitures, terrasses et circulations exclusivement piétonnes).
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.

Le débit de rejet maximal autorisé sera de 15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

### 6.1. Définitions

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne:
  - la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.

## 6.2. Dispositions générales

- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement
- Les constructions (principales, annexes et extensions) et installations peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies piétonnes et cyclistes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 3 mètres
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

## 6.3. Dispositions particulières

- Afin d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

### 7.1. Dispositions

- Les constructions et installations peuvent être implantées:
  - Sur une ou plusieurs des limites à condition:
    - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifiée ou édifiée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures(Choix1)
    - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifiée (Choix2)<sup>9</sup>
  - ou en retrait de 3 minimum des limites.
- Les dispositions de l'article 7 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

<sup>9</sup> Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au code civil.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Dispositions générales

- Il n'est pas fixé de règle pour les zones N, Nv et Np
- Pour la zone Nh, La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière, doit être au moins égale:
  - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues, à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas.

### 8.2 Dispositions particulières

- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires à l'entretien des lignes de transport d'électricité Haute Tension(HTB)

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définitions

La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde-corps en cas de toitures terrasses
- elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements

nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 3 mètres en zone N, NH et Nv. Les travaux sur des constructions dépassant cette hauteur sont autorisés.
- Il n'est pas fixé de règle en zone Np
- Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages.

## **10.3. Dispositions particulières**

- En zone Nh, en cas de toitures terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, la hauteur totale autorisée pour les constructions au sommet de l'acrotère et du garde-corps sera majorée de 2 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

- La commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte (à annexer ou non au PLU). Le demandeur, préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire ou déclaration préalable, est invité à solliciter les conseils en architecture mis en place par la mairie auprès des services techniques. Tout projet qui ne présenterait pas une harmonie de couleur acceptable pourra être refusé."

## **11.1 Aspect des Façades et matériaux**

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.

### Dans la zone Nh uniquement

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.

- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.
- Les couleurs seront dans les teintes "pastel", les beiges et les gris, le blanc pur et les teintes vives sont interdites. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'utilisation du bois est autorisée

### **11.2. Aspect des Clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

#### Dans la zone Nh uniquement

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur alignement, lorsqu'elles existent (voies, espace public) peuvent être constituées par un dispositif de clôture ajouré ou claire voie à l'exception des grillages, doublées d'une haie arbustive d'essences locales, avec sans mur bahut de 0.50 m de hauteur maximum sur la rue. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m de haut.
- Les clôtures sur limites séparatives, lorsqu'elles existent, doivent être constituées d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé derrière la haie, à l'intérieur de la propriété. Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif
- Les grillages seront obligatoirement de couleur vert foncé pour se fondre avec la végétation
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée si elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

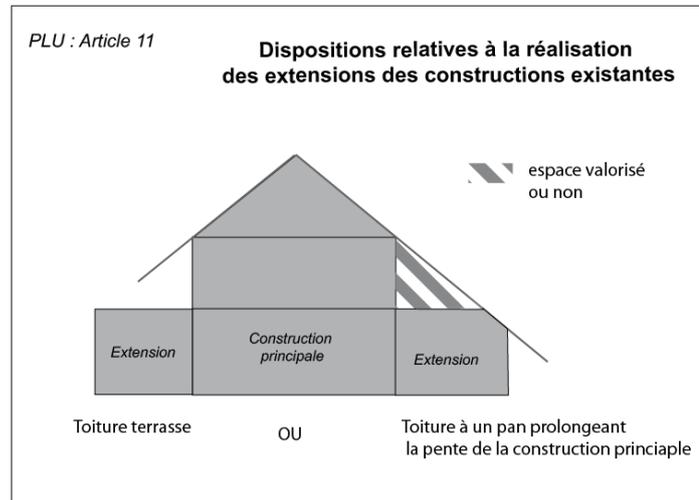
### **11.3. Toitures**

#### Dans la zone Nh uniquement

- Les nouvelles annexes peuvent opter soit pour une toiture à deux pans minimum, avec une pente comprise entre 30° et 45°, soit pour une toiture

terrasse, soit une combinaison des deux.

- Les extensions des constructions peuvent quant à elle comporter soit pour une toiture terrasse soit pour une toiture en pente à un pan en prolongement de la toiture de la construction existante ou présentant la même inclinaison



- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes, c'est à dire ne présentant pas un écart de plus de 5°.
- Les couvertures devront présenter un aspect tuile (tuiles plates ou mécaniques autorisées) en cohérence avec le bâti local, de couleur rouge nuancée. La couleur grise est toutefois admise pour les réhabilitations des toitures existantes de cette couleur
- Les ouvertures non intégrées à la pente des toits sont tolérées, à l'exception des chiens assis.
- Les ruptures ou modifications de pentes sur un même pan sont admises dans le cas de réalisation de coyaux au bas des rampants.
- Les débords de toiture doivent être compris entre
  - 0.40 m à 1.20 m en façade
  - 0.10 m à 0.60 m en pignon

## 11.4 Menuiseries

### Dans la zone Nh uniquement

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction.

## 11.5 Les éléments techniques

### Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent:
  - être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique
  - présenter une couleur et un aspect en harmonie avec celles des toitures et des façades
  - et ne pas dépasser du faîtage

### Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente

### Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - en les plaçant sur la façade non visible depuis la voirie sauf impossibilité ou contrainte technique forte
  - en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade
  - les climatiseurs posés en façade ne doivent pas dépasser et être cachés par une grille d'une couleur identique au fond (couleur d'enduit ou de menuiserie).

## 11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les cycles doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation avec un minimum de 1 place par logement en zone Nh.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 Dispositions générales

- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....). Les nouvelles plantations ne doivent pas bien entendu constituer une gêne pour la visibilité, notamment au niveau des accès.
- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. L'emploi de certaines essences non locales et invasives, listées en annexe du présent règlement, est interdit

#### Dans la zone Nh uniquement

- Les marges de recul résultant de l'application de l'article 6 doivent être traitées en espace de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface.
- Chaque terrain doit comporter l'équivalent de 30% de sa surface en espace vert de pleine terre. Les annexes et extensions de bâtiments existants situés sur des terrains où le pourcentage d'espace vert imposé n'est pas respecté, ou ne l'est plus suite à la réalisation de la surface construite supplémentaire, sont autorisées à condition que la surface supplémentaire créée soit compensée par une surface équivalente d'espace vert, quel que soit le type d'espace vert réalisé.
- Le pourcentage de surface imperméabilisée ne doit pas dépasser 50% des espaces libres de toute construction.

### **13.2 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et ne doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.

### **13.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions des articles 13.1 à 13.2 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

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

- Non réglementé

## **ANNEXES**

- 1 - Lexique
- 2 - Liste des essences interdites
- 3 - Rappel indicatif de diverses dispositions du code de l'urbanisme et d'autres législations
- 4 – Schémas illustrant les constructions en pente
- 5 - Éléments protégés au titre du L 123-1-5 7° du CU

## 1 - LEXIQUE

Abris de jardins	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construction annexe, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin</li> </ul>
Acrotère	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. Dans le règlement, la référence à l'acrotère sert dans certaines zones de référence pour déterminer la hauteur maximale des constructions</li> </ul>
Alignement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le terme d'alignement utilisé dans le présent règlement la limite actuelle, future ou celle qu'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonne et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privés ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines.</li> </ul>
Alignement futur ou limite qui s'y substitue ( <i>article 6</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension / élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.</li> </ul>
Annexe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construction complémentaire disjointe de la construction principale : un garage, un local poubelle, une pièce supplémentaire, un cellier, une remise, un abris de jardin</li> </ul>
Extension	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les extensions sont contiguës et communiquent avec le bâtiment principal : un garage, un local poubelle, une pièce supplémentaire, un cellier, une remise</li> </ul>
Attique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étages supérieurs d'un édifice construits en retrait par rapport aux étages situés en dessous</li> </ul>
Caravane	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler</li> </ul>
Changement de destination	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations</li> </ul>

Coefficient d'occupation des sols (COS)

- Catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.
- A titre d'exemple, un COS de 0,6 signifie que 600 m<sup>2</sup> de surface peuvent être construits pour un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>

Construction contiguë

- Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une autre construction

Construction principale

- Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction

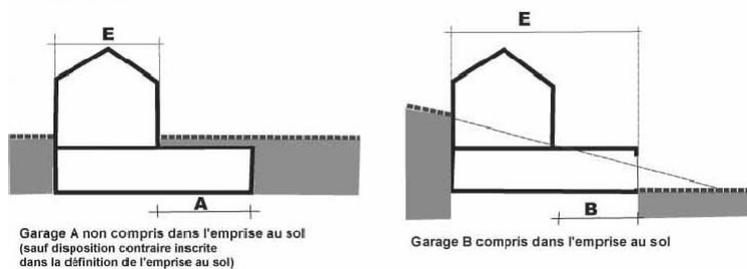
Egout du toit

- Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie

Emprise au sol

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des aménagements liés aux handicaps et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 m de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux. Les parkings situés en dessous de terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise au sol à condition d'être situés à au moins

**EMPRISE AU SOL**



Façade

- Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction

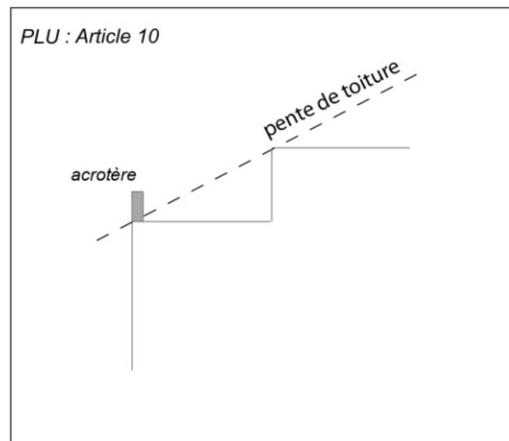
Faîtage

- Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales

Hauteur

- La notion de « hauteur » utilisée dans le présent règlement se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou du sommet de l'acrotère et du garde corps en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

En cas de toiture terrasse, le point de référence pour le calcul de la pente de toiture est l'intersection entre le niveau de plancher du dernier étage et le point bas de l'acrotère.



Limite séparative

- Limite séparant un terrain du terrain voisin (autre que l'alignement) qu'il s'agisse de limites latérales ou de limites de fond de parcelle

Mur bahut

- Muret bas pouvant servir de base à un système de clôture (grilles, grillages...)

Mur de soutènement

- Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété

supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture ou un mur, le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais (exhaussements de sols)

- Si le mur de soutènement a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture, sauf s'il dépasse de 40 cm le niveau du sol, il s'agit alors d'un mur de clôture auquel s'applique la présomption de mitoyenneté. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- Dans ce cas, il est la propriété exclusive du "fonds le plus élevé, puisque ce fonds seul en tire profit. Il y a cependant une exception : lorsque les deux propriétaires voisins tirent avantage du mur de soutènement, ce dernier peut être considéré comme mitoyen. Ainsi lorsqu'il maintient les terres des deux héritages ou lorsqu'une construction lui est adossée, le mur de soutènement devient mitoyen

---

Clôtures

- Est considéré comme une clôture tout dispositif permettant de clore de tout ou partie d'un terrain et d'empêcher l'accès.
- Le PLU fixe les règles de fond concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur qu'elle que soit leur localisation sur le terrain sur les limites séparatives, à l'alignement des voies ou en retrait de ces limites.
- La hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain supérieur et non du terrain situé en contre-bas du mur de soutènement

---

Opération d'aménagement d'ensemble

- Opération portant sur la totalité des terrains de la zone concernée

---

Résidences mobiles de loisirs

- Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler

---

Sol naturel avant travaux

- Sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris (exhaussements et affouillements de sols)

pour la réalisation du projet de construction

---

Surface de plancher

---

- La surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

---

Terrain

---

- Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

---

Voie en impasse

---

- Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours

## 2 - Liste des essences interdites

Afin de favoriser la biodiversité, les corridors écologiques, la diversité végétale et faunistique, il est important :

- que les haies soient le plus possible variées et/ou fleuries avec des essences locales
  
- Que l'emploi de certaines essences non locales et invasives soit interdit
  - Ailante glanduleux
  - Renouées
  - Cerisier tardif (prunusserotina)
  - Arbres aux papillons (buddleia)
  - Herbe de la Pampa
  - Seneçon en arbre
  - Robinier faux-accacia
  - Raisin d 'Amérique
  - Erable negundo
  - Thuyas
  - Le Solidage

### **3 - Rappel indicatif de diverses dispositions du code de l'urbanisme et d'autres législations**

**Les dispositions ci-dessous sont rappelées à titre indicatif, il convient de se reporter systématiquement au code de l'urbanisme au moment de la lecture afin de vérifier que leur contenu n'a pas évolué.**

1). Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, **les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Règlement national d'urbanisme** (deuxième partie, livre 1er, titre 1er, chapitre 1er, section 1 du Code de l'urbanisme) **sont applicables sur le territoire couvert par le PLU.**

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme

« 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»

Article R. 111- 4 du code de l'urbanisme

« 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. »

Article R. 111- 15 du code de l'urbanisme

« 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 »

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme

« 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. »

Toutefois conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme

« Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme »

2) Aux termes de l'article L111-3 du code de l'urbanisme

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5.

L'autre disposition prévue par cet article n'est en revanche pas autorisée par le présent PLU (article 1 du règlement de chaque zone) comme la loi le permet « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

3) Aux termes de l'article L111-4 du code de l'urbanisme,

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies »

4) Aux termes de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme,

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.»

5) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

**6)** Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des **autres législations** concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique

7) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques identifiés, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. La commune compte 3 zones au titre de la loi sur l'archéologie préventive fixées par arrêté préfectoral du 11 janvier 2005, les périmètres sont reportés pour information dans les annexes du PLU

**8 ) L'édification des clôtures** est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007 prise dans ce sens

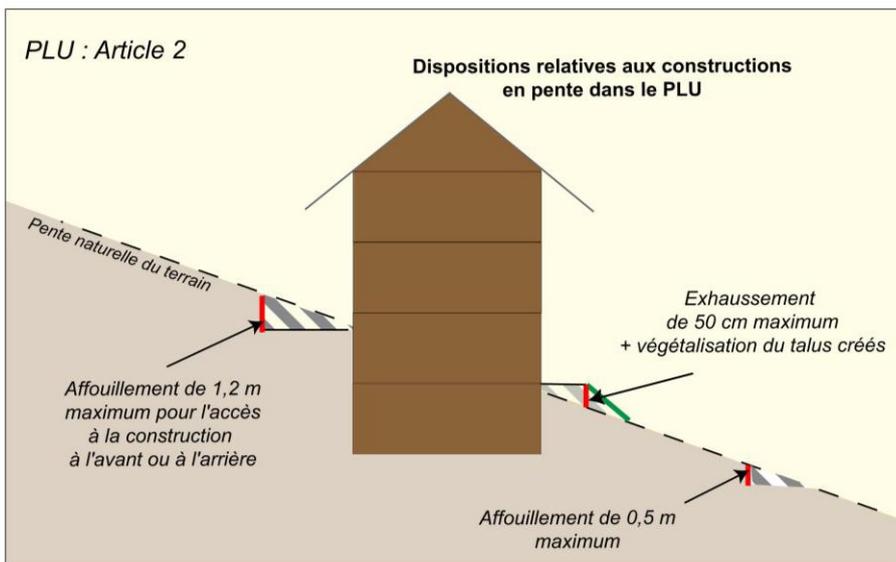
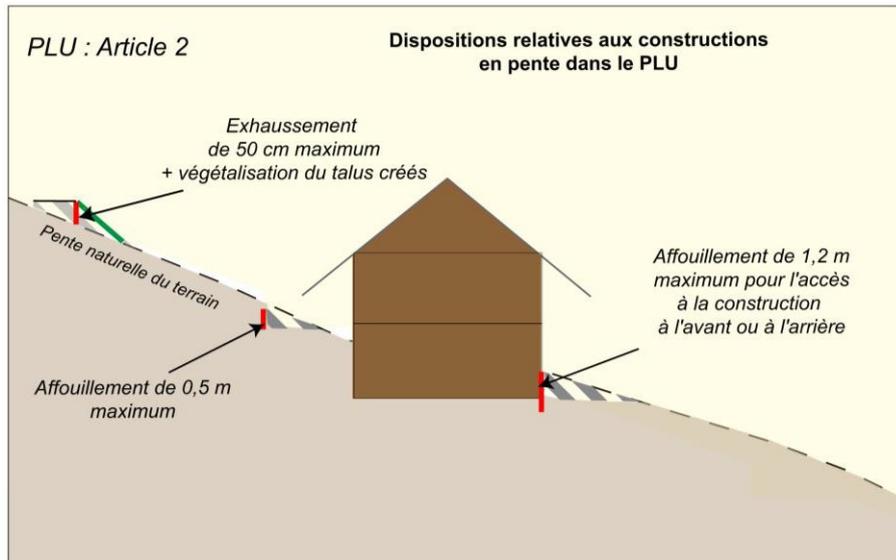
**9 ) Tout terrain enclavé** est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

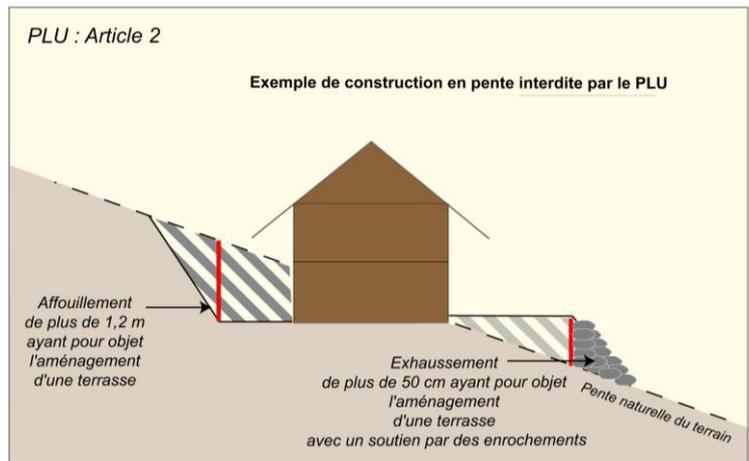
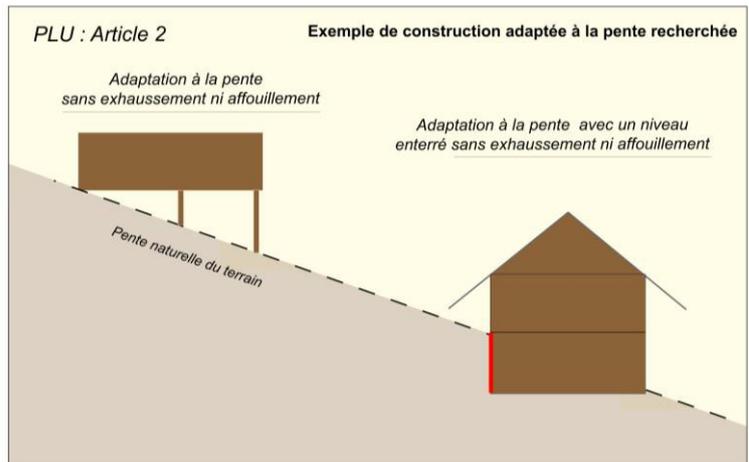
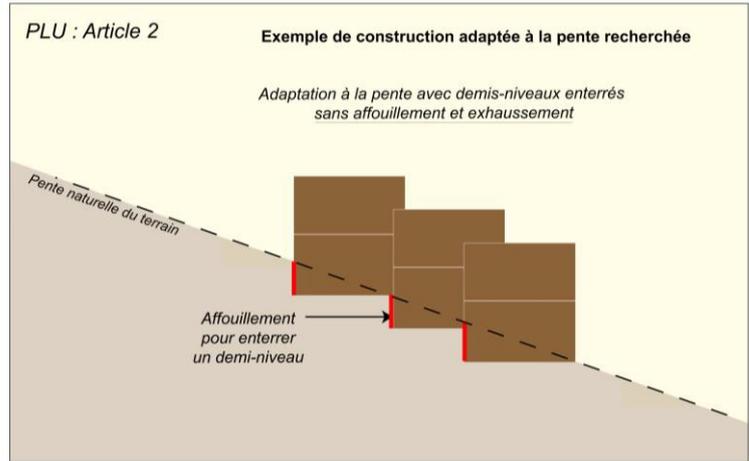
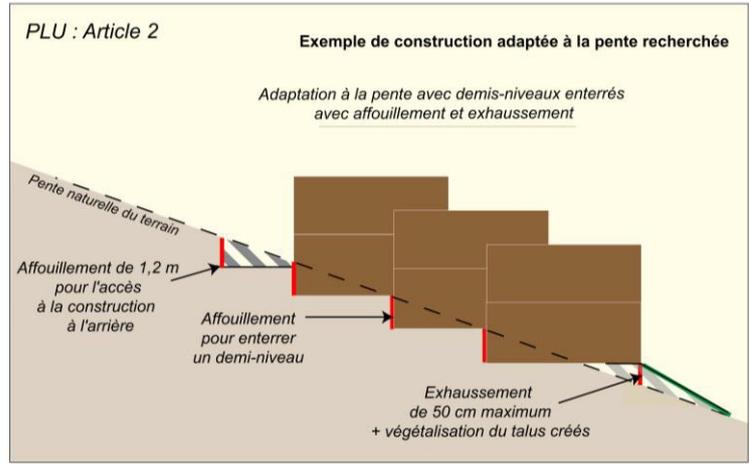
Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»

**10) Les démolitions** sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU (article L 430-1 du code de l'urbanisme).

**11)** Il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par **logement locatif financé par un prêt aidé de l'État** conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

#### **4 - Schémas illustrant les constructions en pente**





## 5 - Éléments protégés au titre du L 123-1-5 7° du CU