

Commune du Rhône - 69

JONS



PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – REGLEMENT

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	26 Novembre 2010 25 Juillet 2019 23 Octobre 2020
Modification n° 1 approuvée le:	3 Mars 2025



Sommaire

Notice d'utilisation.....	3
Titre 1 - Dispositions générales.....	5
Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U".....	15
<i>ZONES UAc, UAc1 et UAd.....</i>	16
<i>ZONES UBc, UBc1 et UBd.....</i>	25
<i>ZONE Uh.....</i>	33
<i>ZONES Ux et Uxs</i>	37
<i>ZONES Ue et Uel</i>	44
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones a urbaniser "dites zones AU" .	49
<i>ZONES 1 AUA, 1 AUX, 2 AU, 2 AUX ET 2 AUXS</i>	50
Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"	54
<i>ZONES A, Ae, Ae1 et Ap</i>	55
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestieres dites "zones N"	61
<i>ZONES N, Ne, Ne1, Nec et NL</i>	62
Titre 6 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	
<i>ARTICLE 8: COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES</i>	68
Titre 7 - Définitions	76

Notice d'utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

Le titre 1 du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.,

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UAc, UAc 1, UAd, UBc, UBc1, UBd, Ue, Uel, Uh, Ux, Uxs, 1AUa, 1AUx, 2AU, 2AUx, 2AUxs, A, Ae, Ae1, Ap, N, Ne, Ne 1, Nec et NL.

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones UA pour UAc, UAc1 et UAd
- " UB pour UBc, UBc1 et UBd
- " Uh
- " Ux pour Ux et Uxs
- " Ue pour Ue et Uel
- " AU pour 1AUa, 1AUx, 2AU, 2AUx et 2AUxs
- " A pour A, Ae, Ae 1 et Ap
- " N pour N, Ne, Ne1, Nec et NL

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par **des articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Comme défini par le Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes:

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 6 : Emprise au sol des constructions
- 7 : Hauteur maximum des constructions
- 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Equipements, réseaux et emplacements réservés

- 10 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif
- 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie
- 13 : Réalisation d'aires de stationnement
- 14 : Equipement et voirie

4 - **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

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

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

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 - Les dispositions des articles R111-2, R111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
- 2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
- 3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 4 - Les textes du livre V du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la DRAC. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

4 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Le PLU règlemente pour chaque zone l'ensemble des destinations et usages suivants :

	Destinations	Sous-destinations
1	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole
		exploitation forestière
2	Habitation	logement
		hébergement
3	Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail
		restauration
		commerce de gros
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		hébergement hôtelier et touristique
		cinéma
4	Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		salles d'art et de spectacles
		équipements sportifs
		autres équipements recevant du public
5	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie
		entrepôt
		bureau
		centre de congrès et d'exposition

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Sont en outre règlementées les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, et notamment :

- les constructions à usage:
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine (et d'abri de piscine),
 - de relais de radiotéléphonie,
- les changements de destination
- les démolitions,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - dépôts,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,
- les plantations
- les forages

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme:

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du L.152-3 et suivants du code de l'urbanisme.

6 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées au titre 7.

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

7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

La commune de Jons est soumise aux dispositions du Plan des surfaces Submersibles du Rhône amont.

À chaque zone correspond un règlement particulier vis-à-vis de l'occupation du sol et des projets d'aménagement. La prise en compte de ces risques d'inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs du PLU, voire même, à les rendre inconstructibles.

Il s'agira de se référer au plan de zonage et au règlement du PSS joint en annexe 5 du PLU.

8 - ALEAS GEOLOGIQUES - CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Le territoire communal est affecté par des aléas géologiques. La collectivité a fait réaliser par le BET ALP'GEORISQUES des études jointes au présent PLU.

Elles sont assorties de recommandations qu'il conviendra de consulter au **Plan de détail 4-2: Carte des aléas** et au rapport joint en **annexe 3 : Aléas géologiques**".

La constructibilité des parcelles dépend de leur classement sur la carte des aléas.

ALÉAS FORTS

L'alea fort est systématiquement classé en inconstructible :

- soit parce qu'il présente un péril pour la vie des personnes (glissement de type coulée de boue, etc.) ;
- soit parce qu'il peut aboutir à la destruction du bâti (glissement progressif fissurant sérieusement les structures, etc.) ;

ALÉAS MOYENS

En général, l'alea moyen est considéré comme inconstructible quand les dispositifs de protection individuels (étude géotechnique d'adaptation du projet sur la parcelle à bâtir, surélévation des ouvertures, etc.) sont insuffisants pour ramener l'alea à un niveau acceptable pour le projet (faible ou nul).

Du fait des techniques engagées (différents types de sondages géotechniques et géophysiques pour les mouvements de terrain, relevés topographiques précis, etc.), le montant de l'étude et des travaux de protection à réaliser nécessiterait un maître d'ouvrage de type collectif.

Enfin, cette étude pourrait conclure à l'inconstructibilité de toute ou partie de la zone d'enjeu, s'il s'avérait difficile de concevoir un dispositif qui assure une protection suffisante à un coût raisonnable pour la collectivité, ou si le risque résiduel en cas de défaillance de l'ouvrage s'avérait trop important.

ALÉAS FAIBLES

La notion d'alea faible suppose qu'il n'y a pas de risques pour la vie des personnes, ni pour la pérennité des biens. La protection de ces derniers peut être techniquement assurée par des mesures spécifiques à la parcelle, dont la mise en oeuvre relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Remarque :

Certaines de ces prescriptions, telles que l'interdiction du rejet des eaux pluviales et usées dans le sol, peuvent cependant se traduire dans les faits par l'inconstructibilité des terrains, s'il n'y a pas de possibilités alternatives (raccordement au réseau ou rejet dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques et dans le respect des normes sanitaires).

En outre, dans les zones d'alea moyen à fort de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrain qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du PLU. L'application de ces mesures est à la charge entière du Maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis à vis des occupants ou usagers.

9 - RISQUE PARASISMIQUE

En application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique, la commune est située en **zone de sismicité 3 (modérée)**.

Les bâtiments concernés **sur Jons** sont ceux classés **d'importance III et IV au sens de l'article R.563-3 du Code de l'environnement**. Les projets définis par le décret doivent faire l'objet d'une attestation de prise en compte de ces risques.

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

10 - LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (P.E.B) LYON SAINT-EXUPERY

Le document fait figurer un périmètre de protection dit Plan d'Exposition au Bruit. **Il est joint en annexe 6.**

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet:

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception:

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci;
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonctions nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole;
- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6.

5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation "significative" de la population soumise aux nuisances aux nuisances sonores.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit."

11 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à l'arrêté préfectoral n° 2009-3505, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit tels que délimités aux documents graphiques du PLU :

- Le long de l'A432
- Le long de l'emprise de la voie LGV.
- Le long des RD 6, RD 6e et RD 303

A titre d'information, il conviendra de se référer à **l'annexe 7 : Classement des infrastructures terrestres bruyantes** pour les prescriptions en matière d'isolement au bruit.

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

La commune de JONS est traversée par une canalisation de gaz qui impose certaines protections.

- Les servitudes (tracés et pièces écrites) GRT Gaz sont dans l'**annexe 4 : SUP**.

Les espaces potentiellement exposés aux risques figurent en **annexe 8 : Transport de Gaz naturel**.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publique qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée:

- La **zone des dangers significatifs** pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles);
- La **zone des dangers graves** pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ;
- La **zone des dangers très graves** pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée *bande d'étude* située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majorant retenu pour la canalisation concernée, en évitant en particulier de densifier l'urbanisation :

- **Dans la zone des dangers significatifs**, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.
- **Dans la zone des dangers graves**, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.
- **Dans la zone des dangers très graves**, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, est en outre interdite.

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

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

13 - LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ET LE ZONAGE D'EAUX PLUVIALES

La commune de Jons a élaboré un Schéma Directeur d'Assainissement et d'eaux Pluviales, joints en **annexe 1 du PLU**.

Ces documents constituent des règles devant être respectées et il conviendra de s'y référer pour tout projet d'aménagement ou de construction.

14 – LE SITE NATURA 2000

Il est rappelé que tout aménagement ou travaux dans la zone Natura 2000 « MILIEUX ALLUVIAUX ET AQUATIQUES DU FLEUVE RHONE, DE JONS A ANTHON », est conditionné à la réalisation d'une étude d'incidence sur les types d'habitats naturels et des espèces de faune et flore sauvages présents dans la zone.

15 – LES SERVITUDES SUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE NATUREL

Le règlement identifie et localise **des éléments du paysage naturel à protéger**, au titre de l'article L.151-23, tels qu'indiqués au document graphique :

Des haies constituants des éléments du paysage : Ces haies doivent être maintenues et entretenues quels que soient les activités ou aménagements prévus à proximité.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Des Parcs et jardins. : Ces ensembles paysagers doivent être maintenues et entretenues quels que soient les activités ou aménagements prévus à proximité. Les constructions nouvelles y sont interdites.

Les extensions des constructions existantes, annexes, y compris piscines, aménagements de voirie localisés sur les parcelles concernées peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient conçus :

- pour valoriser ces ensembles paysagers.
- que leur destruction partielle soit compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Une destruction partielle peut être autorisée sur ces éléments paysagers uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-23 °, et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

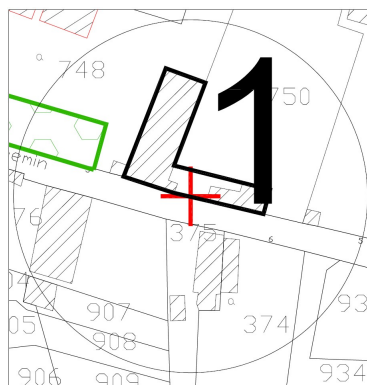
16 – LES SERVITUDES SUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE BATI

Le règlement identifie et localise **des éléments du paysage bâti à protéger**, au titre de l'article L.151-19, tels qu'indiqués au document graphique :

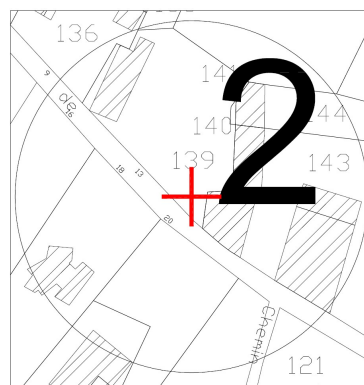
Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et les démolitions au permis de démolir.

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

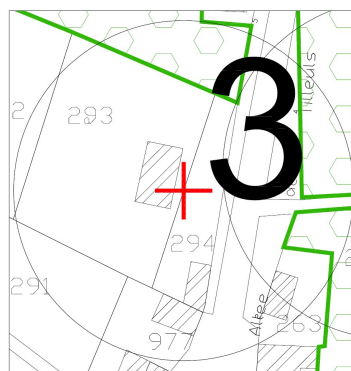
1 - Ancien corps de ferme et porte - Bianne



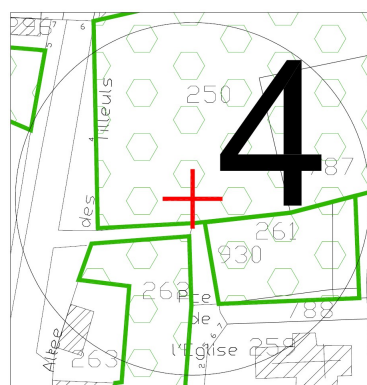
2 - Puits en galets - 15 chemin du Pommier



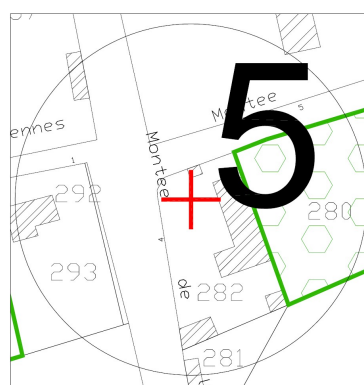
3 - Portail, Jardin et clos - Lieu-dit Hameau de Jons



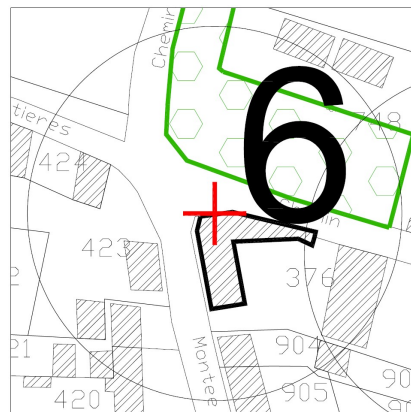
4 - Portail, Jardin et clos - Lieu-dit Hameau de Jons



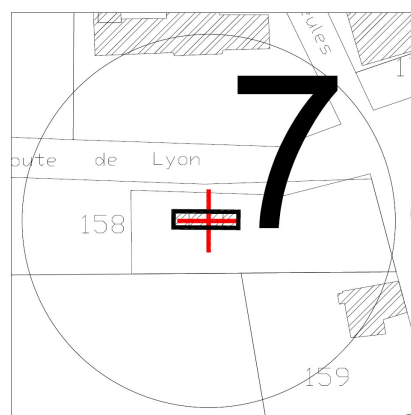
5 - Maison Bourgeoise - Lieu-dit Hameau de Jons



6 - Ancienne auberge en alignement - Lieu-dit Bianne



7 - Ancienne gare routière - Route de Lyon



17 – OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

La commune de JONS est traversée par deux lignes haute tension mentionnées en annexe 4 : SUP et annexe 11 : Réseau électrique - RTE du PLU.

La RTE devra être consultée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que ses services s'assurent de la comptabilité des projets de construction avec la présence des ouvrages, **au regard des prescriptions fixées par l'arrêté ministériel du 17 mai 2001** fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

18 – ZAC "DOMAINE DES BOUCHETIERES

Pour les constructions et aménagements situés dans le périmètre de la ZAC "Domaine des Bouchetières", il conviendra de se reporter **au cahier des Charges de cession à l'annexe 17** du PLU.

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

Symboles particuliers :

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

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale équipée (assainissement collectif, eau, électricité, ...) immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant. Les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone UA correspond aux **3 pôles historiques et administratifs** de la commune constitués successivement : le hameau de Jons, Biane et le secteur de la Mairie.

Ils ont une vocation à dominante d'habitat ou d'équipement, mais comportent une mixité fonctionnelle qu'il y a lieu de préserver ou renforcer.

La zone UA se subdivise en **2 sous zonages particuliers** :

- La zone UAc

Il s'agit du hameau de Jons et du secteur de la Mairie soumis au règlement de la zone C du PEB. Les logements nouveaux y sont interdits.

Ces secteurs possèdent un caractère multifonctionnel et sont équipés. Le règlement autorise le renforcement des fonctions urbaines, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs sous conditions.

Elle se décompose en **un sous-secteur UAc1** où les activités économiques sont limitées.

- La zone UAd

Elle concerne le secteur de Biane construit sur une forme relativement dense et agglomérée sur la rue.

Sont autorisées les constructions nouvelles sous conditions, en suivant le **règlement de la zone D du PEB**.

Une servitude de mixité sociale est proposée en zone UAd pour tout projet créant **4 logements et plus**, en vu de diversifier l'offre de logements. **Il est demandé** que **25%** du programme de logements soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif.

La zone UA est concernée notamment par les dispositions générales suivantes :

- des aléas géologiques et il convient de se référer au plan de détail 4-2, aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 3.
- des surfaces Eco-aménageables, où la trame végétale est à maintenir. Les secteurs sont repérés au plan de zonage.
- Le Plan d'Exposition au Bruit en annexe 6.

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

RAPPELS

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

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UA 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 1 - Sont interdits uniquement en zones UAc et UAc 1 les constructions et usages suivants :**
 - Les constructions à usage d'habitation (Immeuble collectif ou construction individuelle)
 - L'Habitat groupé (lotissement,..) et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les divisions foncières des parcelles bâties permettant de créer des logements nouveaux.
 - Les changements de destination d'une construction à usage d'activité en habitation.
- 2 - Sont interdits en zone UAd les constructions à usage de commerce, artisanal, industriel et d'entrepôt.**
- 3 - Sont interdits en zone UAc 1 les constructions et usages suivants :**
 - Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt
- 4 - Sont interdits en zones UAc, UAc 1 et UAd :**
 - a) Les constructions à usage :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - b) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
 - c) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
 - d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les carrières
 - les relais de radiotéléphonie, sauf pour un service public géré par une collectivité.
 - e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE UA 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 1 - Sont admis en zones UAc, UAc 1 et UAd :**
 - a) Les constructions à usage :
 - de logement nécessaire à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit
 - de bureau dans la limite de **150 m²** de Surface de Plancher * (**SDP**)
 - d'Equipement public ou collectif
 - b) L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination * contraire au statut de la zone.

- c) Les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- d) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Sont admis uniquement en zones UAc :

- Les activités artisanales, industrielles ou d'entrepôt * dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'environnement
- Les commerces dans la limite de **300 m² de SDP ***, hors surface de stockage.
- La réhabilitation, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions existantes **dans la limite de 30 m² de SDP ***, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

3 - Sont admis uniquement en zone UAc 1 :

- Les commerces dans la limite de **150 m² de SDP ***, hors surface de stockage.
- La réhabilitation, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions existantes **dans la limite de 30 m² de SDP ***, sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

4 - Sont admis en zone UAd, les constructions à usage de logements sous condition que pour tout projet créant **4 logements et plus, 25% du programme de logements** soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande principale de **30 m de profondeur**, comptée par rapport à l'alignement * actuel ou futur, dans laquelle les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 5 m** par rapport à l'alignement * actuel ou futur.

Une bande d'implantation secondaire de **15 m** conditionne les hauteurs maximum autorisées.

Règle alternative

Sont toutefois autorisés au-delà de la bande d'implantation et avec un retrait de façade supérieur, les travaux suivants dans le respect de l'article 4:

- Les aménagements*, extensions et reconstructions * de bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'annexe * et de piscine *.

NB: Dans le cas de la présence de plusieurs voies publiques, le projet peut s'implanter, au choix, à partir d'une ou plusieurs voies.

ARTICLE UA 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

a) Dans la bande de 30 m de profondeur, comptée par rapport à l'alignementLimites latérales :

Les constructions doivent être édifiées :

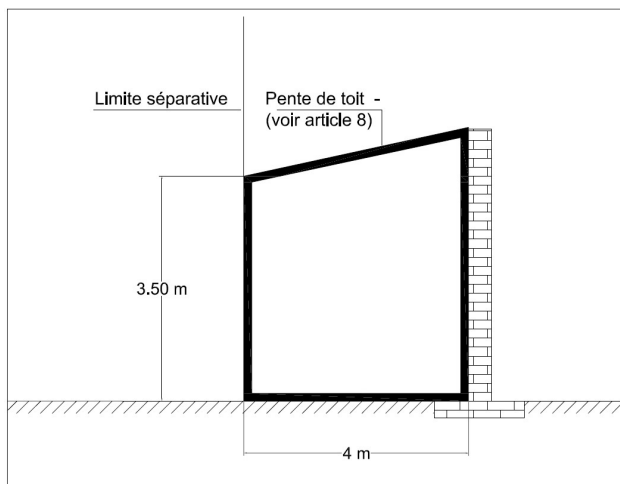
- en ordre continu d'une limite à l'autre.
- en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 m**.

Limite de fond de parcelle :

La distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 m**.

b) Au-delà de la bande secondaire de 15 m :

Les constructions autorisées doivent s'implanter selon les règles suivantes:

Construction réalisée en limites de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **3,5 m** est autorisée.

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

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **3,5 m** sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

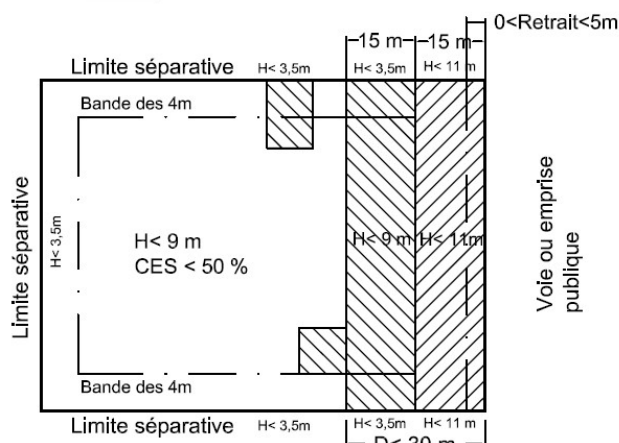
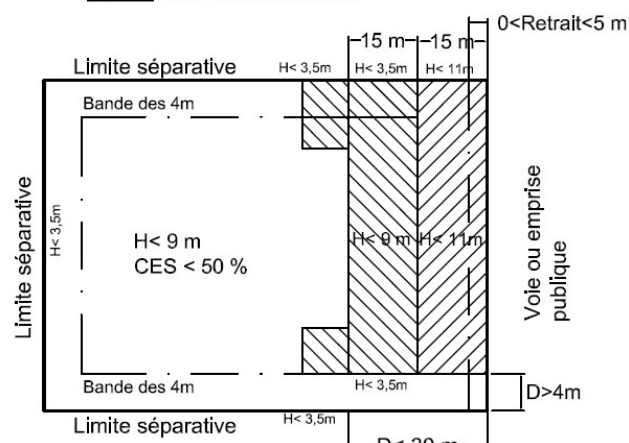
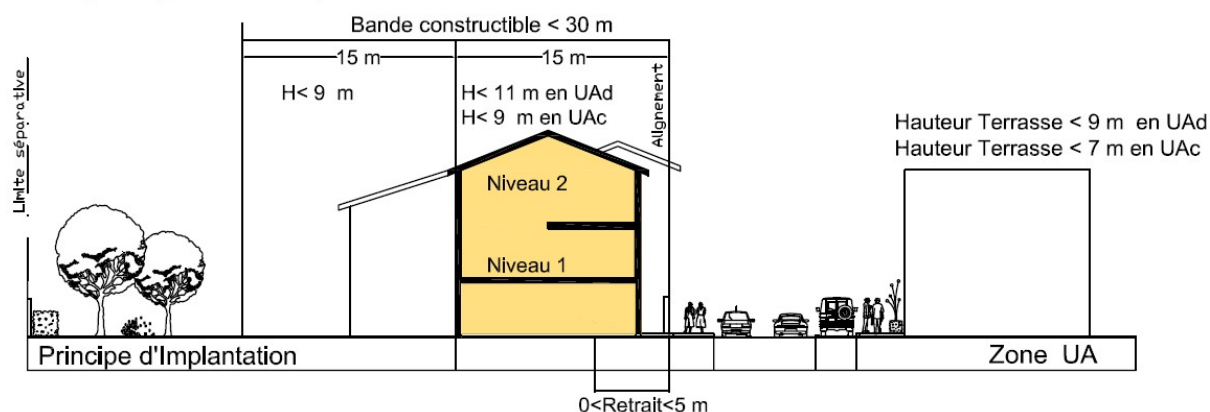
Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au minimum égale à **4 m**.

Règle alternative

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Lorsque la parcelle jouxte un cours d'eau, le retrait de la construction doit être de **5 m** minimum par rapport à la dite limite.
- Pour les piscines, l'implantation doit être au minimum à **2 m** de la limite, comptés au nu intérieur du bassin.

NB: Dans le cas de la présence de plusieurs voies publiques, le projet peut s'implanter, au choix, à partir d'une ou plusieurs voies.

Principe d'implantation: En plan**Cas 1: Ordre continu****Cas 2: Ordre semi continu****Principe d'implantation: Coupe transversale****ARTICLE UA 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****Non réglementé****ARTICLE UA 6 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie du terrain *, afin de préserver les espaces de jardins et de cours et limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir la pleine terre.

ARTICLE UA 7 : Hauteur maximum des constructions

En zone UAc, la hauteur des constructions * est limitée à **9 m** dans la bande de **30 m** de profondeur, soit 1 niveau indépendant sur le rez-de-chaussée avec combles maximum. Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur * de **7 m**.

En zone UAd, la hauteur des constructions * est limitée à :

- **11 m** dans la bande principale de **15 m** de profondeur. Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur * de **9 m**.
- Au-delà de la bande secondaire des **15 m**, la hauteur des constructions * autorisées est limitée à **9 m** et **7 m** pour les toitures terrasses.
En limite séparative, **la hauteur est limitée à 3,5 m**. Toutefois, une hauteur supérieure à **3,5 m** peut être autorisée si le bâtiment sur la parcelle voisine a une hauteur supérieure sur ladite limite, sans excéder la hauteur maximum autorisée dans la bande.

La hauteur des constructions à usage d'annexe ne devra pas excéder **4 m** dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter au titre 6.

ARTICLE UA 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE UA 10 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Accès :

Règles générales

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

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

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - Tout projet de création de portail est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie. Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrée de chaque logement ou opération de logements collectifs seront réalisés **avec un recul minimum de 5 mètres** par rapport à la limite de propriété et la voie publique ou privée.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camion de ramassage des ordures ménagères, le diamètre de la placette sera au minimum de **22 m**. Dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à **15 m**.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des constructions ne peut avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée, avec un minimum de **1,50 m de large** (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UA 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales et de ruissellements :

Pour toute opération (lotissements*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de maîtriser le débit et de se référer au schéma directeur des eaux usées et pluviales.

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

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle.

Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de prétraitement pourra être exigé.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel,

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau ou d'impossibilité technique, les rejets au milieu doivent obtenir l'accord de la collectivité, sous la forme d'une convention de rejet.

Nota: Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **50 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

ARTICLE UA 13 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés :

- 2 places par logement jusqu'à **80 m²** de SDP
- 1 place supplémentaire par **30 m²** de SDP supplémentaire au-delà de **80 m²** de SDP, demandée dès le premier m² supplémentaire

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.
Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.
 - Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour **25 m²** de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par tranche de 3 chambres
 - 1 place pour **10 m²** de la surface de plancher destinée à la restauration.

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 14 : Equipement et voirie

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone de moyenne densité correspond aux secteurs construits en périphérie des 3 pôles historiques, sous la forme essentiellement de maisons individuelles et de lotissements. Elle a une vocation dominante d'habitation mais autorise dans les mêmes conditions que la zone UA, à l'exception des commerces.

En conséquence, la zone UB se subdivise en 3 sous zonages particuliers, **UBc, UBc1 et UBd** :

La zone UBc correspond aux secteurs d'extension situés au hameau de Jons, à l'ouest de Biane et le long des chemins des Meules, de Montalet et au Sud de la mairie, le long de la route de Pusignan soumis au règlement de la zone C du PEB.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception des secteurs **en zone UBc1**.

La zone UBd correspond aux secteurs d'extension existants situés à Biane et au Bourdeau, soumis au règlement de la zone D du PEB.

Une servitude de mixité sociale est proposée pour tout projet créant **4 logements et plus**, en vue de diversifier l'offre de logements. **Il est demandé** que **25%** du programme de logements soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif.

La zone UB est concernée notamment par les dispositions générales suivantes :

- des aléas géologiques et il convient de se référer au plan de détail 4-2, aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 3.
- des surfaces Eco-aménageables, où la trame végétale est à maintenir. Les secteurs sont repérés au plan de zonage.
- Le Plan d'Exposition au Bruit en annexe 6.

RAPPELS

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

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UB 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 - Sont interdites en zone UBc les constructions à usage d'habitation

2 - Sont interdits en zones UBc et UBc1 :

- Les constructions à usage d'habitation collectif
- L'Habitat groupé (lotissement,...) et les parcs résidentiels de loisirs
- Les divisions foncières des parcelles bâties permettant de créer des logements nouveaux
- Les changements de destination d'une construction à usage d'activité en habitation

3 - Sont interdites en zones UBc, UBc1 et UBd :

- a) Les constructions à usage :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'activités artisanales, industrielles
 - d'entrepôt
- b) Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les carrières
 - les relais de radiotéléphonie, sauf pour un service public géré par une collectivité
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

ARTICLE UB 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 - Sont admis en zones UBc, UBc1 et UBd:

- a) Les constructions à usage :
 - de bureau et de commerce dans la limite de **150 m²** de Surface de Plancher (**SDP**).
- b) L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination * contraire au statut de la zone.
- c) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol supplémentaire et dans la limite de **200 m² maximum de SDP** par tènement existant.

- d) Les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
 - e) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - f) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Sont admises en zone UBc1**, les maisons non groupées individuelles à usage d'habitation d'une SDP de **200 m²** maximum par tènement existant à la date d'approbation du P.L.U est autorisée.
- 3 - Sont admises en zone UBd**, les constructions à usage de logements sous condition que pour tout projet créant **4 logements et plus, 25% du programme de logements** soit affecté au minimum à du logement en locatif aidé, sous forme d'un habitat groupé ou petit collectif.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **5 à 10 m** comptés par rapport à l'alignement présent * ou futur.

Règle alternative

Sont toutefois autorisés **avec un retrait de façade supérieur**, les travaux suivants dans le respect de l'article Ub 4:

- Les annexes*, piscines ou abris de piscine.
- Les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants.

NB: Dans le cas de la présence de plusieurs voies publiques, le projet peut s'implanter, au choix, à partir d'une ou plusieurs voies.

ARTICLE UB 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

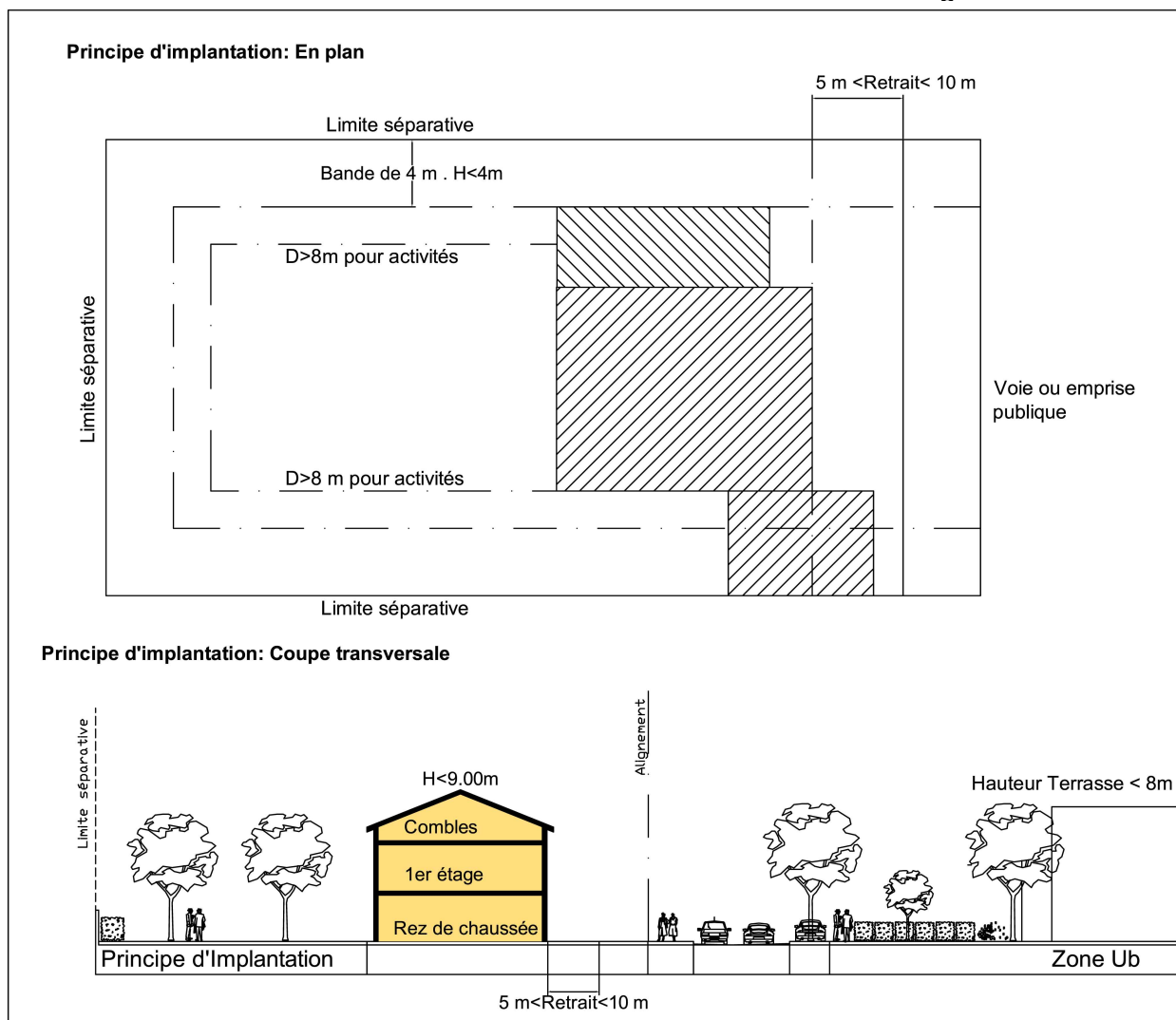
Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative.

Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **4 m**.

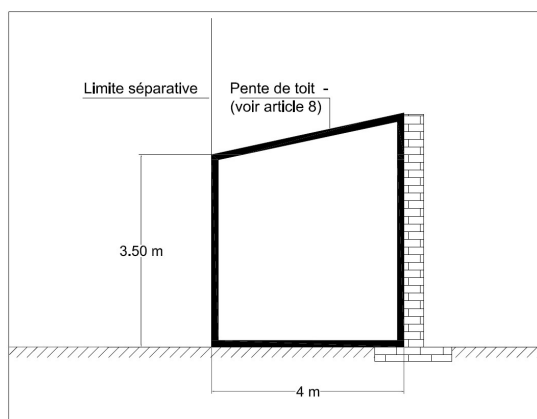
Limite de fond de parcelle:

La distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 m**.



Pour une construction à usage d'activités, les distances doivent être au minimum de **8 m**.

Construction réalisée en limites de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **3.50 m** est autorisée.

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

Règle alternative

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Pour les lotissements*, les permis groupés* valant division, ... assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions à la date d'approbation du PLU. Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- Pour les piscines, l'implantation doit être au minimum à **2 m** de la limite , comptés au nu intérieur du bassin.

ARTICLE UB 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE UB 6 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie du terrain *.

ARTICLE UB 7 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions * est limitée à **9 mètres**, soit 1 niveau indépendant sur le rez-de-chaussée avec combles maximum.

Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur * de **8 m**.

La hauteur des constructions à usage d'annexe ne devra pas excéder **4 m** dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UB 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter au titre 6.

ARTICLE UB 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE UB 10 :Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Accès :

Règles générales

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

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

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - Tout projet de création de portail est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie. Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrée de chaque logement ou opération de logements collectifs seront réalisés **avec un recul minimum de 5 mètres** par rapport à la limite de propriété et la voie publique ou privée.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camion de ramassage des ordures ménagères, le diamètre de la placette sera au minimum de **22 mètres**. Dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à **15 mètres**.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des constructions ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée, avec un minimum de **1,50 m de large** (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UB 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales et de ruissellements:

Pour toute opération (lotissements*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de maîtriser le débit et de se référer au schéma directeur des eaux usées et pluviales.

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

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle.

Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de prétraitement pourra être exigé.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel,

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau ou d'impossibilité technique, les rejets au milieu doivent obtenir l'accord de la collectivité, sous la forme d'une convention de rejet.

Nota: Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **50 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

ARTICLE UB 13 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés :

- 2 places par logement jusqu'à **80 m²** de SDP
- 1 place supplémentaire par **30 m²** de SDP supplémentaire au-delà de **80 m²** de SDP, demandée dès le premier m² supplémentaire.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.
Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.
 - Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à **200 m²**, 1 place de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 300 m², 1 place de stationnement pour **25 m²** de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
1 place par tranche de 3 chambres
1 place pour **10 m²** de la surface de plancher destinée à la restauration.

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UB 14 : Equipement et voirie

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

ZONE Uh

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond aux **secteurs urbains périphériques et multifonctionnels** (habitat, artisanat, bureau et service, équipement collectif ...), dans lesquels la collectivité ne souhaite pas renforcer l'urbanisation dans le temps du PLU.

Elle est concernée notamment par :

- Des aléas géologiques et il convient de se référer au plan de détail 4-2, aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 3.
- Les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit en annexe 6.

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

RAPPELS

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

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE Uh 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

ARTICLE Uh 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- a) L'extension dans la limite de **30 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU** et dans les limites fixées par le règlement des zones C et D du PEB.
- b) Une annexe dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol et une piscine.
- c) L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination * contraire au statut de la zone.
- d) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Uh 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

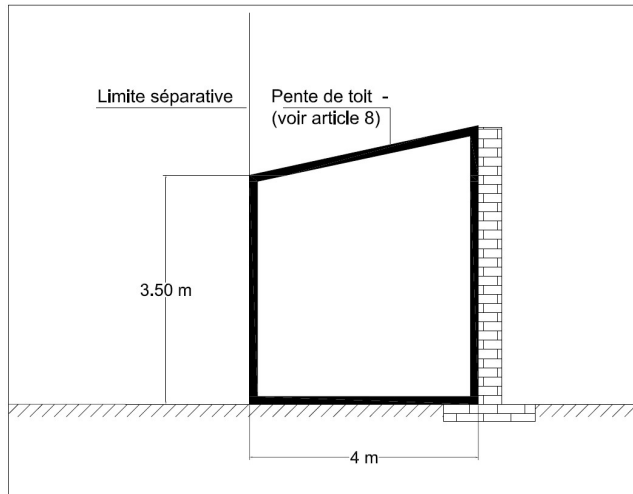
Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux et les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **5 m compté** par rapport à l'alignement * actuel ou futur.

ARTICLE Uh 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Construction réalisée en limites de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **3,50 m** est autorisée.

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

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **3.50 m** sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au minimum égale à **4 m**.

Règle alternative

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les piscines, l'implantation doit être au minimum à **2 m** de la limite, comptés au nu intérieur du bassin.

ARTICLE Uh 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE Uh 6 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40 %** de la superficie du terrain *.

ARTICLE Uh 7 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions * est limitée à **9 m**, soit 1 niveau indépendant sur le rez-de-chaussée avec combles maximum.

Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur * de **8 m**.

La hauteur des constructions à usage d'annexe ne devra pas excéder **4 m** dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE Uh 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Uh 9 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Ainsi :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Uh 10 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Accès :

Règles générales

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

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

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

- Tout projet de création de portail est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie. Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrée de chaque logement ou opération de logements collectifs seront réalisés **avec un recul minimum de 5 mètres** par rapport à la limite de propriété et la voie publique ou privée.

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

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camion de ramassage des ordures ménagères, le diamètre de la placette sera au minimum de **22 mètres**. Dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à **15 mètres**.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des constructions ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée, avec un minimum de **1,50 m de large** (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Uh 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales et de ruissellements:

Pour toute opération (lotissements*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de maîtriser le débit et de se référer au schéma directeur des eaux usées et pluviales.

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

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle.

Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de prétraitement pourra être exigé.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel,

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau ou d'impossibilité technique, les rejets au milieu doivent obtenir l'accord de la collectivité, sous la forme d'une convention de rejet.

Nota: Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :
Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Uh 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **50 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

ARTICLE Uh 13 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés :

- 2 places par logement jusqu'à **80 m²** de SDP
 - 1 place supplémentaire par **30 m²** de SDP supplémentaire au-delà de **80 m²** de SDP, demandée dès le premier m² supplémentaire
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
 - 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.
 - Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.
Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE Uh 14 : Equipement et voirie

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

ZONE Ux

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit de zones urbaines équipées à vocation économique.
Elle se subdivise en 2 sous zonages Ux et Uxs.**

La zone Ux est principalement destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et de bureau.

Elle concerne les sites existants de la ZA des 3 Joncs et de la zone d'activités au Bourdeau.

La zone Uxs concerne la ZA de la Petite Gare en cours de réalisation. Elle est destinée à recevoir les activités de bureau, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique.

Elles sont concernées notamment par :

- des aléas géologiques et il convient de se référer au plan de détail 4-2, aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 3.
- Le Plan d'Exposition au Bruit en annexe 6.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones Ux et Uxs**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

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

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE Ux 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole et forestière,
 - d'habitation sans lien avec les activités autorisées,
 - d'hôtellerie en zone Ux,
 - les activités industrielles en zone Uxs, à l'exception de celles à faibles nuisances et inférieures à 400 m² d'emprise au sol.
 - d'entrepôt en zone Uxs
- b) Le camping et le stationnement hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions* ouverts au public.
 - Les garages collectifs de caravanes
 - L'ouverture de carrières.
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ux 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sur la zone Ux sont autorisés :

- a) Les constructions à usage de commerce sous réserve :
 - qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface de plancher affectée à la production;
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total. Sont seules autorisées la restauration et la vente de carburants à condition que cette dernière activité soit liée à une activité automobile sur le même tènement.

Sur la zone Uxs sont autorisés :

- b) Les surfaces commerciales dans la limite de **300 m²** de Surface de Plancher.

Sur l'ensemble des zones Ux et Uxs sont autorisés :

- c) Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements * existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques* et sous réserve que la SDP de la construction d'habitation n'excède pas **100 m²**. L'emprise au sol * à usage d'habitation ne devra pas excéder **30 %** de celle de la construction à usage d'activité existante et autorisée.
En outre, la partie affectée à l'habitation ne peut avoir les raccordements et abonnements aux réseaux (eau, électricité, ...) différenciés de la partie activité principale; Il est considéré une activité, un branchement et un abonnement unique à l'ensemble.

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

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ux 3 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les façades doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur soit en retrait de **2 m minimum**.

Comme pour l'ensemble des zones, les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 m** (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions doivent avoir une longueur de façade de **30 m maximum**.

Au-delà, la distance entre les constructions ne peut être inférieure à **2 m** ;

Toutefois, des éléments de liaisons ouverts (escaliers, Auvent, porches, terrasses, ...) y sont autorisés.

ARTICLE Ux 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

a) La construction et l'extension en limite sont autorisées à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ux,
- que la hauteur sur la limite n'excède pas **6 m**.

b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, elle doit se trouver à une distance de **4 m** minimum de ladite limite.

Règle alternative

Ces règles ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,

ARTICLE Ux 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ux 6 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain *.

ARTICLE Ux 7 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à Rez-de-chaussée +2 niveaux soit :

- **11 mètres** au faîtage pour les constructions à usage d'activités (9 mètres dans le cas d'une toiture terrasse).
- **4 mètres** pour les annexes.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ux 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ux 9 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les parkings automobiles seront plantés d'un arbre sur tige ou en cépée pour 5 places aménagées minimum.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ux 10 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

Accès :

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

Voirie :

- a) Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée minimum de **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles conditions.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ux 11 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

Eau Potable:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellements:

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain en compatibilité avec le schéma directeur d'assainissement.

Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de prétraitement pourra être exigé.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel,

Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ux 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **20 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

ARTICLE Ux 13 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- Pour les constructions à usage industriel ou de commerce, 1 place de stationnement pour **30 m²** de SDP.
- Pour les constructions à usage artisanal, 1 place de stationnement pour **50 m²** de SDP.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de Plancher dépasse **300 m²**, 1 place de stationnement pour **60 m²** de SDP.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, 1,2 place par chambre et 1 place pour **30 m²** de SDP destinée à la restauration.

ARTICLE Ux 14 : Equipement et voirie

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée destinée aux équipements de la commune.

La zone Ue correspond au secteur d'équipement public du stade, de l'école et des aires de loisirs de plein air **où les activités correspondantes sont autorisées.**

Un sous secteur Uel est créé sur le city stade et l'aire de camping caravanning

La zone Ue est notamment concernée par :

- La zone C du Plan d'Exposition au Bruit en annexe 6.
- Des aléas géologiques et il convient de se référer au plan de détail 4-2, aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 3.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones Ue et Uel**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

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

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE Ue 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ue 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises en zone Ue uniquement:

a) les constructions à usage :

- d'équipement d'intérêt collectif * ou nécessaire aux services publics *, lié à la vocation de la zone en zone Ue et limitées à **150 m²** d'emprise au sol cumulés après travaux en zone Uel.
- Les logements de fonction * correspondant à un équipement public, dans la limite de **100 m² de** S.D.P. maximum par équipement public et à condition que la partie habitation soit intégrée au bâtiment, en zone Ue uniquement.

b) Les constructions nécessaires aux loisirs de plein air.

c) L'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

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

e) Les affouillements et exhaussements de sol * dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

f) Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics *.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ue 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques peut se faire à l'alignement * actuel ou futur ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter à l'alignement présent * ou futur, ou avec un retrait minimum de **1 m**.

Le recul doit être de **5 m** minimum par rapport aux voies Départementales.

ARTICLE Ue 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, elle doit se trouver à une distance minimum de **4 m** des dites limites.

Règle alternative

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Lorsque la parcelle jouxte un cours d'eau, le retrait de la construction doit être de **5 m** minimum par rapport à la dite limite.

ARTICLE Ue 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE Ue 6 - Emprise au Sol* des constructions

En zone Ue, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie du terrain * et **1 % en zone Uel**.

ARTICLE Ue 7 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 m** en zone Ue et **9 m** en zone Uel.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics *.

ARTICLE Ue 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ue 9 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Ainsi :

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

- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ue 10 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

Accès :

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

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **6 m**.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

L'évacuation des eaux usées doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellements:

Pour toute opération (lotissements*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de maîtriser le débit et de se référer au schéma directeur des eaux usées et pluviales.

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

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle.

Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de prétraitement pourra être exigé.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel,

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ue 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **30 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés : soit 2 places par logement et 1 place par 30 m² de SDP supplémentaire à partir de **80 m²** de SDP.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.
Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.

ARTICLE Ue 14 : Equipement et voirie

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

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

Symboles particuliers :

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

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone à urbaniser est destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cinq types de zones sont prévus:

- **La zone 1 AUa** urbanisable à court terme en suivant les principes définis dans les OAP et la réalisation des équipements nécessaires : accès, voirie interne, réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales, numériques, ...). La densité doit être au minimum de 25 logements /hectare.
- **La zone 1 AUx** urbanisable à court ou moyen terme correspondant à l'extension de la ZA des 3 Joncs.
Cette zone est soumise à des OAP qui permettent d'envisager dans le temps une extension à l'Est et constituer une liaison entre le bourg et les secteurs des Bouchetières et de Biane.
- **La zone 2 AU** urbanisable à moyen ou long terme, suivant une modification et une révision du PLU au delà de 9 ans. Elle concerne **3 secteurs** situés en "dent creuse" à Biane.
- **La zone 2 AUx**, urbanisable à moyen ou long terme, suivant une modification et une révision du PLU au delà de 9 ans. Elle concerne le secteur d'extension de la ZA des 3 Joncs, situé au Sud des Bouchetières.
- **La zone 2 AUxs**, urbanisable à moyen ou long terme, suivant une modification et une révision du PLU au delà de 9 ans. Elle concerne le secteur central situé en face de la Mairie et l'extension de la zone Uxs prévue au PLU avec laquelle elle partagera le même règlement.

Ces secteurs sont soumis notamment:

- Au règlement des zones C ou D du Plan d'Exposition au Bruit en annexe 6.
- Des aléas géologiques et il convient de se référer au plan de détail 4-2, aux dispositions générales du PLU et au plan **en annexe 3**.
- A des servitudes de mixité sociale.

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

RAPPELS

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

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE AU 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

ARTICLE AU 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- a) En zones 2 AU, 2 AUx, 2 AUxs** l'ouverture à l'urbanisation suivant la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.
- b) En zone 1 AUa**, l'ensemble des constructions autorisées et règlementées par le règlement de la zones UAd, sous conditions:
 - qu'elles soient compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...),
 - que les opérations produisent 30% minimum de logements en locatif aidé, en habitat groupé ou petit collectif.
- c) En zone 1 AUx**, l'ensemble des constructions autorisées et règlementées par le règlement de la zone Ux, sous conditions:
 - qu'elles soient compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...),

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

- a) En zones 2 AU, 2 AUx, 2 AUxs**; sans objet.
- b) En zones 1 AUa et 1 AUx**, les constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...),

ARTICLE AU 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) En zones 2 AU, 2 AUx, 2 AUxs**; sans objet.
- b) En zones 1 AUa et 1 AUx**, les constructions doivent être compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...).

ARTICLE AU 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU 6 : Emprise au sol des constructions

En zone 1 AUa, se reporter au règlement de la zone UAd.

En zone 1 AUx, se reporter au règlement de la zone Ux.

En zones 2 AU: Sans objet.

ARTICLE AU 7 - Hauteur maximum des constructions

En zone 1 AUa, la hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m** et comprendra au plus, 1 niveau avec combles sur rez-de-chaussée.

Les parties couvertes en toiture terrasse ne pourront dépasser une hauteur * de **8 m**.

En zone 1 AUx, se reporter au règlement de la zone Ux.

En zones 2 AU: sans objet

ARTICLE AU 8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AU 9 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone 1 AUa, se reporter au règlement de la zone UAd.

En zone 1 AUx, se reporter au règlement de la zone Ux.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE AU 10 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

En zone 1 AUa, se reporter au règlement de la zone Uad.

En zone 1 AUx, se reporter au règlement de la zone Ux.

En zones 2 AU, sans objet

ARTICLE AU 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

En zone 1 AUa, se reporter au règlement de la zone UAd.

En zone 1 AUx, se reporter au règlement de la zone Ux.

En zones 2 AU, sans objet.

ARTICLE AU 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie

En zone 1 AUa, se reporter au règlement de la zone UAd.

En zone 1 AUx, se reporter au règlement de la zone Ux.

En zones 2 AU, sans objet

ARTICLE AU 13 - Réalisation d'aires de stationnement

En zone 1 AUa, se reporter au règlement de la zone UA.

En zone 1 AUx, se reporter au règlement de la zone Ux.

En zones 2 AU, sans objet

ARTICLE AU 14 : Equipement et voirie

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique et aux OAP.

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

Symboles particuliers :

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

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Sur la commune, quatre sous-zonages sont proposés :

La zone A concerne les secteurs identifiés pour assurer le renforcement de l'activité agricole (Les cotes, Bourdeau, Saint Georges, Mure...). seules les constructions nécessaires à l'activités y sont autorisées.

La zone Ap concerne les grandes entités de production reconnues pour leur valeur agronomique.
Il s'agit d'un secteur agricole protégé, dans lequel les constructions nouvelles sont strictement limitées.

La zone Ae est située à l'Ouest du Hameau de Jons concerne une ancienne exploitation agricole reconverte et dont les locaux reçoivent des activités artisanales.
Il convient de permettre le maintien et le renforcement de ces activités, mais d'une manière limitée.

La zone Ae 1 concerne la déchetterie communale existante.

Ces zones sont notamment concernées par:

- Les zones C ou D Plan d'Exposition au Bruit en annexe 6.
- Des aléas géologiques et il convient de se référer au plan de détail 4-2, aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 3.
- Les travaux et aménagements liés aux infrastructures autoroutières et ferrées

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones A, Ap, Ae et Ae 1 sauf stipulations contraires.

RAPPELS

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

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

ARTICLE A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a) Sont admises dans la zone A uniquement:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole*; ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées.
- Les constructions à usage d'habitation **lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ***, dans la limite de **200 m²** de S.D.P*.

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

b) Sont admises dans la zone A et Ap uniquement, les constructions à usage:

- De serres nécessaires à l'activité agricole.
- De piscine constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et sous réserves qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et d'un rejet adapté au milieu récepteur.

c) Sont admises en zones A et Ap uniquement, les extensions aux habitations existantes sous réserve:

- d'une extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU
- que la surface de plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m² clos et couvert** à la date d'approbation du PLU
- que la surface de l'extension ne dépasse pas **40 m² de Surface de Plancher et 20 m² d'emprise au Sol**, dans la limite de **200 m²** la S.D.P* après extension.

d) Sont admises en zones A et Ap uniquement, les annexes * aux habitations existantes sous réserve:

- que la Surface de Plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m²**, clos et couvert à la date d'approbation du PLU
- que la surface des annexes ne dépasse pas simultanément **40 m² au total de S.D.P* et d'emprise au sol par tènement**.
- qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante**.

e) Sont admis dans la zone Ae uniquement :

- l'aménagement des constructions existantes lié à une activité économique
- l'extension des constructions dans la limite de 30 % de la SDP.
- une seule annexe à l'activité existante, fermée sur 3 côtés maximum et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

f) Sont admis dans la zone Ae 1 uniquement :

- Les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchetterie et des services publics.

g) Sont admis dans l'ensemble des zones, les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et d'utilisations de sol autorisées :

- L'extension* des constructions nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de **200 m²** de S.D.P* totale après extension, pour la partie habitation.
- L'aménagement* des constructions existantes sans changement de destination.
- Les changements de destination * dont la nécessité à une exploitation agricole est justifiée.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics *, compatibles avec le caractère de la zone et la préservation de son caractère naturel ou de sa fonctionnalité agricole. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
- Les travaux et aménagements liés aux infrastructures autoroutières, ferrées et équipements publics existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau. Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les aménagements des cours d'eaux et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole,
 - Les zones humides devront être maintenues, tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval. Ainsi, toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée (en amont ou en aval), ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, **d'aucun affouillement et exhaussement** pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 - Implantation par rapport voies et emprises publiques

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

Sur l'ensemble des zones A, le retrait minimum est de **5 m**, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Règle alternative

Sont toutefois autorisés à l'**alignement**, les travaux suivants dans le respect de l'article A 4:

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif * ou nécessaires aux services publics *.

ARTICLE A 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, elle doit se trouver à une distance minimum de **4 m** des dites limites.

Règle alternative

Cette disposition n'est pas exigée :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Lorsque la parcelle jouxte un cours d'eau, le retrait de la construction doit être de **5 m** minimum par rapport à la dite limite.
- Pour les piscines, l'implantation doit être au minimum à **2 m** de la limite, comptés au nu intérieur du bassin.

ARTICLE A 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE A 6 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain *.

ARTICLE A 7 - Hauteur maximum des constructions

En zone A, la hauteur * maximale est portée à **13 m** pour les bâtiments à usage agricole et **9 m** pour les constructions à usage d'habitation .

Les constructions à usage d'annexes* ne devront pas dépasser une hauteur de **4 m**, à l'exception de la **zone Ae** pour laquelle la hauteur est portée à **6 m**.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques d'intérêt collectif * ou nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter au titre 6.

ARTICLE A 9 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE A 10 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

Accès :

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

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 11 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Pour toute opération (lotissements*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de maîtriser le débit et de se référer au schéma directeur des eaux usées et pluviales.

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

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle.

Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de prétraitement pourra être exigé.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau ou d'impossibilité technique, les rejets au milieu doivent obtenir l'accord de la collectivité, sous la forme d'une convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **50 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

ARTICLE A 13 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé un minimum de :

- 2 places par logement jusqu'à **80 m² de SDP**
- 1 place supplémentaire par **30 m² de SDP supplémentaire au-delà de 80 m² de SDP**, demandée dès le premier m² supplémentaire

ARTICLE A 14 : Equipement et voirie

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

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

Symboles particuliers :

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

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone N se subdivise en **5 zones N, Ne, Ne1, Nec et NL** suivant la vocation, l'intérêt écologique, historique ou paysager des sites.

La zone N: Il s'agit des grandes **entités boisées ou naturelles** de la commune, situées en ENS, ZNIEFF ou Nature 2000, et notamment le long de la côtière du Canal de Jonage. Elle comprend aussi le secteur central des Meules.

La zone Ne : Il s'agit du secteur des Meules dédié aux espaces de loisirs de plein air.

Un sous zonage Ne1 est proposé pour permettre l'aménagement d'un espace public avec stationnement, chemin des Pôtières et chemin des Meules.

Un sous zonage Nec concerne le cimetière et son extension.

La zone NL : Cette zone est destinée aux équipements de parcs et loisirs de plein air. Elle concerne le jardin de la ZAC des Bouchetières.

Les zones N sont concernées par :

- les zones inondables définies par le Plan des Surfaces Submersibles.
- le règlement des zones C ou D du Plan d'Exposition au Bruit en annexe 6.
- des aléas géologiques et il convient de se référer aux dispositions générales du PLU et au plan en annexe 3.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur les zones **N, Ne, Ne1, Nec et NL**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

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

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE N 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

ARTICLE N 2: Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1- Sont admis uniquement en zone N :

- a) Les extensions aux habitations existantes sous réserve :
 - d'une extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU
 - que la surface de plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m² clos et couvert** à la date d'approbation du PLU
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas **40 m² de Surface de Plancher et 20 m² d'emprise au Sol**, dans la limite de **200 m²** la S.D.P* totale après extension.
- b) **Les annexes * aux habitations existantes sous réserve :**
 - que la Surface de Plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m²**, clos et couvert à la date d'approbation du PLU
 - que la surface des annexes ne dépasse pas simultanément **40 m² au total de S.D.P* et d'emprise au sol par tènement**.
 - qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante**.
- c) **Les constructions à usage :**
 - De piscine constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et sous réserves qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et d'un rejet adapté au milieu récepteur.

2 - Sont admis uniquement :

- **En zone Ne**, les constructions et aménagements nécessaires aux loisirs de plein air.
- **En zone Ne1**, les travaux nécessaires à l'aménagement d'espace public et du stationnement.
- **En zone Nec**, les constructions et aménagements nécessaires au cimetière.

3 - Sont admis uniquement en zone NL, les aménagements et constructions nécessaires à l'usage du tourisme ou des loisirs, sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de la zone, dans la limite par **tènement** de : - **20 m²** d'emprise au sol* en zone NL.

4 - Sont admis sur l'ensemble des zones N :

- Les travaux, constructions et installations, y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques, ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat au concessionnaire.
- L'aménagement* des constructions existantes sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse d'utilisations de sol autorisées et de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.

5 - Autres :

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics *, compatibles avec le caractère de la zone et la préservation de son caractère naturel ou de sa fonctionnalité agricole. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole.
- Les zones humides devront être maintenues, tout comme leur fonctionnement hydraulique. Les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Ainsi, toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée (en amont ou en aval), ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement et exhaussement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises

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

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

Règle alternative

Sont toutefois autorisés **avec un retrait différent**, les travaux suivants dans le respect de l'article N 4 :

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif * ou nécessaires aux services publics *.

ARTICLE N 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **5 m**.

Règle alternative

Cette règle n'est pas imposée pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Lorsque la parcelle jouxte un cours d'eau, le retrait de la construction doit être de **5 m** minimum par rapport à la dite limite.
- Pour les piscines, l'implantation doit être au minimum à **2 m** de la limite , comptés au nu intérieur du bassin.

ARTICLE N 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE N 6 - Emprise au sol des constructions

En zone N, l'emprise au sol* des constructions est limité à **20 %** de la superficie du terrain*.
En zone NL, l'emprise au sol* des constructions est limitée à **5 %** de la superficie du terrain*.

ARTICLE N 7 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *.

ARTICLE N 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter au titre 6.

ARTICLE N 9 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins **50 %**.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE N 10 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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

Accès :

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

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 11 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement non collectif

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d) Dans tous les cas, l'assainissement devra être conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute opération (lotissements*, permis de construire, ...) le pétitionnaire aura obligation de maîtriser le débit et de se référer au schéma directeur des eaux usées et pluviales. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

Toute nouvelle opération d'urbanisation ou de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle. Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de prétraitement pourra être exigé. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines doivent se faire dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau ou d'impossibilité technique, les rejets au milieu doivent obtenir l'accord de la collectivité, sous la forme d'une convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Electricité, Gaz, Téléphone et Numérique :

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

ARTICLE N 12 : Gestion de l'imperméabilisation et eaux de pluie

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, **50 % minimum** de la parcelle doit être en pleine terre.

ARTICLE N 13 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés :

- 2 places par logement jusqu'à **80 m²** de SDP
- 1 place supplémentaire par **30 m²** de SDP supplémentaire au-delà de **80 m²** de SDP, demandée dès le premier m² supplémentaire
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2 m 50 X 5 m minimum non compris les circulations pour accéder à ces places. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- 1 aire de rangement de vélo par logement, pour toute opération à partir de **2 logements**.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logements nouveaux dans un bâtiment existant, il est demandé un minimum de **2 places** par logement.
Au cas où le tènement destiné au projet serait insuffisant pour assurer les stationnements nécessaires au projet, ceux-ci peuvent être implantés sur un autre tènement situé à proximité.

ARTICLE N 14 : Equipement et voirie

Les emplacements réservés pour les équipements et voiries sont portés au document graphique.

Titre 6 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Symboles particuliers :

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

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

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

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

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

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

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

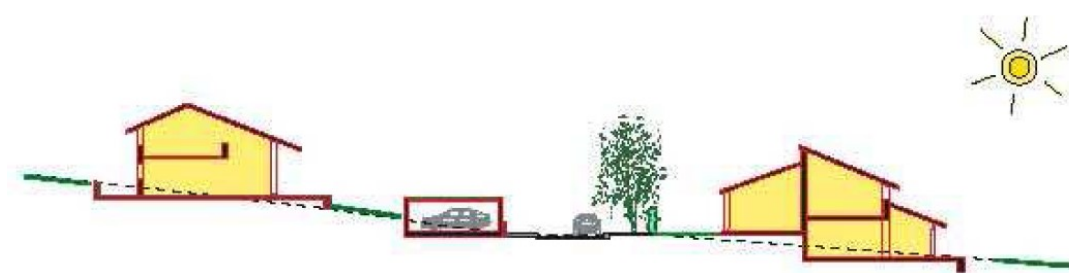
- **0,50 m** pour les terrains dont la pente est inférieure à 10%,
- **1,60 m** pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20 %,
- **2 m** pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

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

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

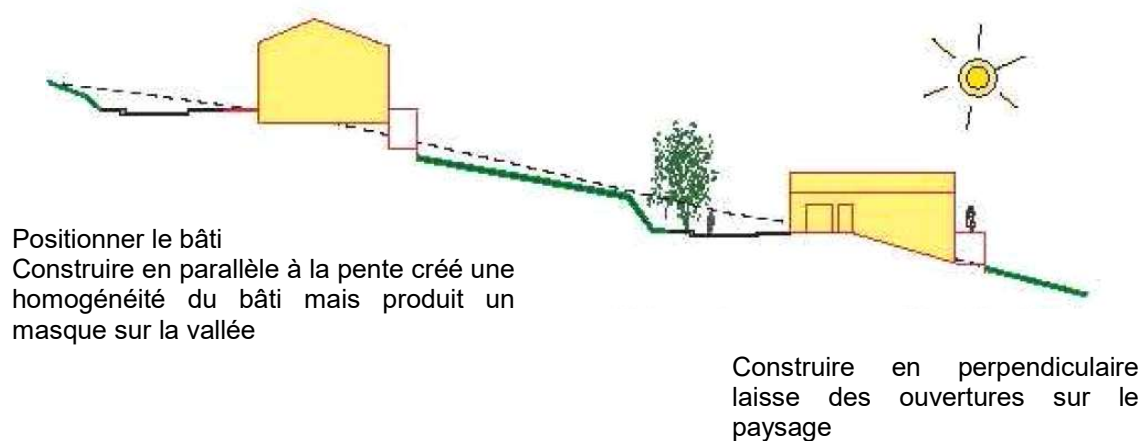
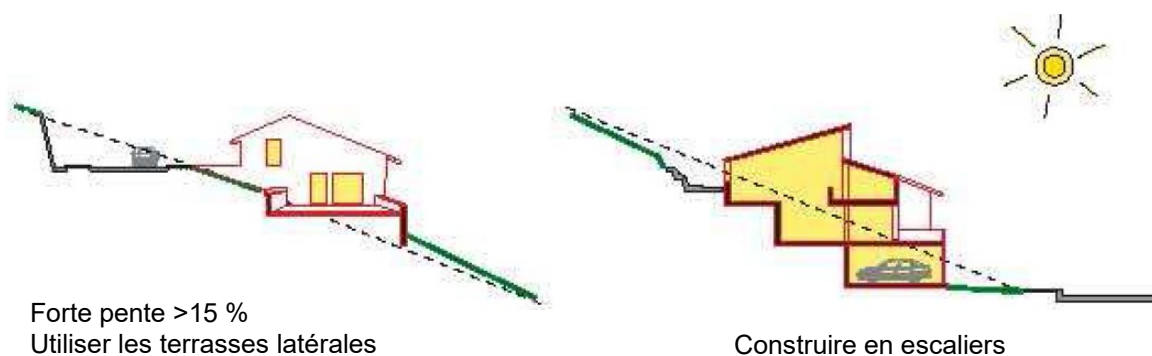
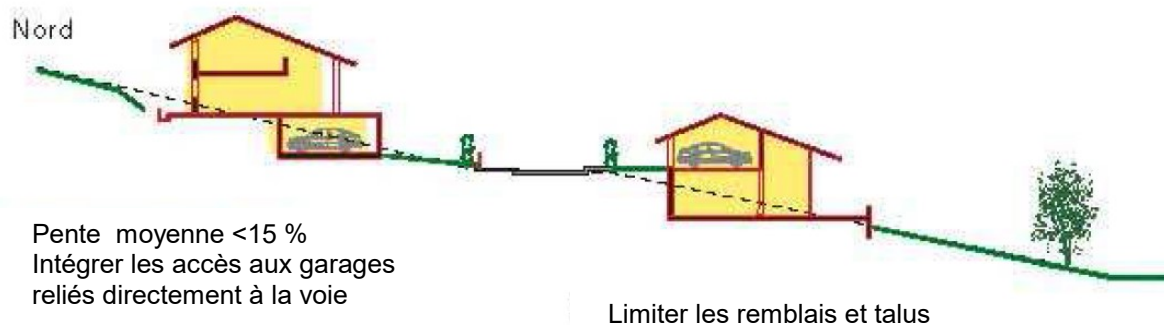
En cas de longueurs supérieures à **15 mètres**, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes. Cette prescription n'est pas applicable aux bâtiments agricoles.

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



Pente faible <10 %
Murets structurant les terrasses

Utiliser les demi niveaux



ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

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

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

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

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



1 - Façades

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

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

Cette prescription n'est pas applicable aux bâtiments agricoles.

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

Les imitations peintes de matériaux, les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres sont interdites.

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

La couleur des enduits et menuiseries doit être compatible avec la palette des couleurs locales et déposée en mairie.

Les fenêtres devront avoir un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,4** pour des hauteurs d'ouvertures de fenêtres supérieures à **0,80 m**.

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

Ces règles de proportions ne sont pas exigées pour les portes et portes-fenêtres (baies, baies coulissantes).

Les ouvertures et menuiseries ne présenteront pas de partie cintrée dans la partie supérieure, sauf si elles sont déjà existantes.

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

Dans le cas où la construction a un **caractère novateur et de conception éco-environnementale**, la proportion des fenêtres peut être différente.

2 - Toitures

Les toitures doivent avoir **2, 3 ou 4 pans** par volume. L'inclinaison des différents pans doit être identique. La pente du toit doit être comprise entre **25 et 45 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à **1 pente** sont autorisées pour :

- Les extensions, lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille plus importante. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre **25% et 45 %**
- Les annexes d'une d'emprise au sol inférieure à **20 m²**.
- Les vérandas inférieures à 20 m² et attenantes à la construction principale. Elles peuvent avoir des couvertures autres qu'en tuiles de type verrière. La pente devra être comprise entre **25% et 45 %**.

Les toitures **4 pans** sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur rez-de-chaussée.

Dans ce cas, le faîtage central doit avoir une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toits à **pans multiples** sont autorisés pour les gloriottes d'une superficie inférieure à 6m².

Les toitures des constructions d'habitation doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

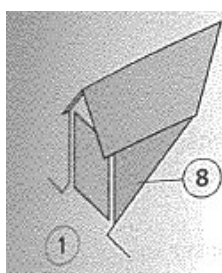
Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

La teinte devra être :

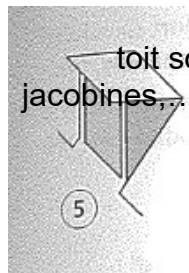
- Rouge
- Rouge nuancé
- Brune.
- Noire

Dans le cadre d'une extension sur un bâtiment existant, le même type de tuile (couleur et forme) doit être utilisée que sur la partie existante.

Schémas illustratifs des ouvertures interdites :



Jacobine



Chien assis

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

Pour les bâtiments d'activités, l'intégration paysagère doit être recherchée, y compris pour la couleur. Les teintes vives, brillantes et les tons trop clairs sont interdits. (voir annexe 5)

La pente doit être comprise entre **5 et 45%**.

Dans le cas où la construction a un **caractère novateur et de conception éco-environnementale**, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, terrasse accessible, ...).

3 - Clôtures

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

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

Photos illustratives des éléments de clôtures interdits :



- Les clôtures doivent être de conception simple et sont limitées à une hauteur de **2,00 m** que ce soit en limite latérale de propriété ou en limite de voies. **5 principes** sont autorisés :

- **La haie naturelle** : elle doit être constituée d'essences locales panachées. Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage posé au sol ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmontée par un grillage.

- **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Il ne peut pas être surmonté par un grillage ou tout autre matériau (ex : bardage bois). Les murets de "type gabions" d'une hauteur maximale de **1,60 m** sont tolérés dans la mesure où l'insertion dans le site est justifiée.

- **Le mur** est autorisé **jusqu'à 2 m** de hauteur, à condition que les murs visibles depuis l'espace public présentent des éléments d'animation ou de modénature tous les 10 m (rupture de hauteur dans le sens de la pente, niches, portails ...) rompant la monotonie sur le domaine public.

Ils doivent être recouverts d'un enduit assorti au site, de façon à créer une harmonie et assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Le mur peut être autorisé jusqu'à 3 m, uniquement lorsqu'il sert de soutènement ou pour une meilleure intégration au terrain naturel.

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

- **Les palissades en bois, à claire voie** d'aspect bois ou tout autre dispositif s'intégrant dans le paysage environnant des bâtiments (grilles type bambou, panneaux de lames, ...). Elles peuvent être montées sur un mur bahut limité à **1 m**, pour une hauteur maximum de **2 m**.

Photos illustratives des palissades où clôtures autorisées :



Panneaux à lames



Grilles



Claire voie



Grilles type Bambou



Palissade Bois

- **Les ganivelles** sont autorisées en zones A et N uniquement.



Les ganivelles.



Muret en gabion

- Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.
- Les aires de stockage extérieures seront subordonnées à l'aménagement d'un écran de verdure ou à l'établissement d'une clôture permettant d'obtenir un masque équivalent.

Règle spécifique dans la ZAC "Domaine des Bouchetières" :

Les clôtures entre le lot et l'espace public sont traités par le biais de haies "bocagères" plantées par le propriétaire à **0,50 m** à l'intérieur du lot. Elles seront composées d'un mélange d'arbustes d'essences locales variées (au moins 3 espèces distinctes), à raison de 1/3 de persistants pour 2/3 de caducs.

Les haies "bocagères" pourront être doublées à la charge du propriétaire, par un grillage plastifié vert ou un muret de **1,60 m** de haut maximum, implanté à **1 m** à l'intérieur du lot.

4 - Les annexes

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

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront présenter des matériaux ressemblant de forme et d'aspect au bâtiment principal et avec les mêmes teintes.

Les toitures peuvent être en terre cuite ou en matériaux similaires, présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle et en harmonie avec la toiture de la maison principale .

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

5 – Les équipements et les énergies renouvelables

Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) devront être enterrées.

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

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs, pompe à chaleur, éolienne, ...) ne seront pas visibles depuis l'espace public, sans nuisance pour le voisinage.

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

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

6-1 Les constructions à caractère novateur et de conception eco-environnementale

Elles sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti (prise en compte du relief, du bâti environnant, de l'architecture locale).

L'expression "à caractère novateur" peut être définie :

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

La conception **eco-environnementale** répond à des objectifs environnementaux tels que la thermique et la production énergétique du bâtiment (BBC, Passif ou à énergie positive) et l'usage de matériaux bio-sourcés, (bois, terre, paille, ...).

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

6-2 Les constructions dites "traditionnelles"

Ces constructions se définissent par :

- Une toiture en tuiles creuses ou romanes, dont la pente est comprise entre **25 et 45 %**
- Un débord de toiture compris entre **40 et 60 cm** (y compris sur les parties couvertes des terrasses) avec une gouttière pendante.

Titre 7 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

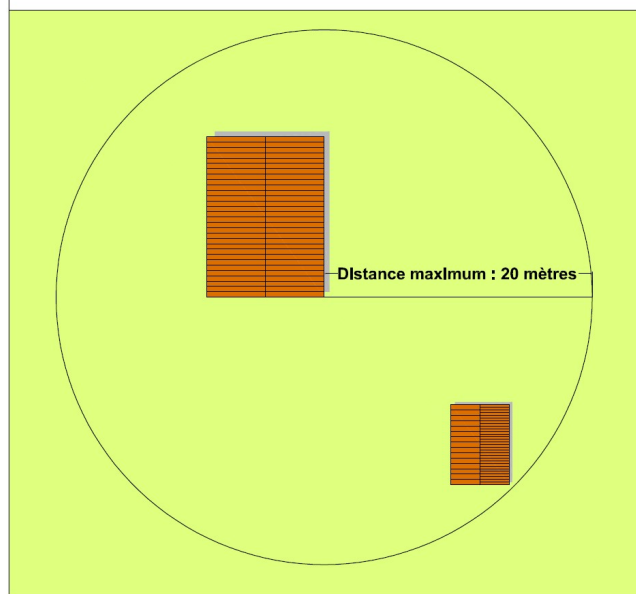
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur lié à un emplacement réservé ou une voie prévue dans une OAP.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Implantation des annexes en zones A et N



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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U)

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

CARAVANE

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

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION (ou sous destination)

La liste des destinations et sous destinations est en page 7 du présent règlement. Constitue un changement de destination, le passage d'une destination ou sous destination à une autre.

CLOTURE

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

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

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

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Rapport entre l'emprise au sol des surfaces perméables (pelouse, haie, potager, boisement, gravier, les structures alvéolaires de sol, ...) et la surface totale du tènement. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux enterré (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales, ...). Ainsi, les toitures des constructions, terrasses en carrelage ou béton, sous-sol enterré, cave, voie et place de parking en enrobé, piscine,... ne sont pas considérées comme des espaces perméables.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE

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

- les bâtiments d'exploitation (serre, stockage, cave, ...)
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants et compris les logements liés à l'exploitation (pour les saisonniers, les gîtes à la ferme).

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

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

ESPACE BOISE CLASSE

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

EXISTANT

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

EXPLOITATION AGRICOLE

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement par volume bâti.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

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

HABITATION DE TYPE GROUPE

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

HAUTEUR

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

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

De la même manière en limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment (ou de la clôture) est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

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

INDUSTRIEL

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

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

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

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

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

LOTISSEMENT

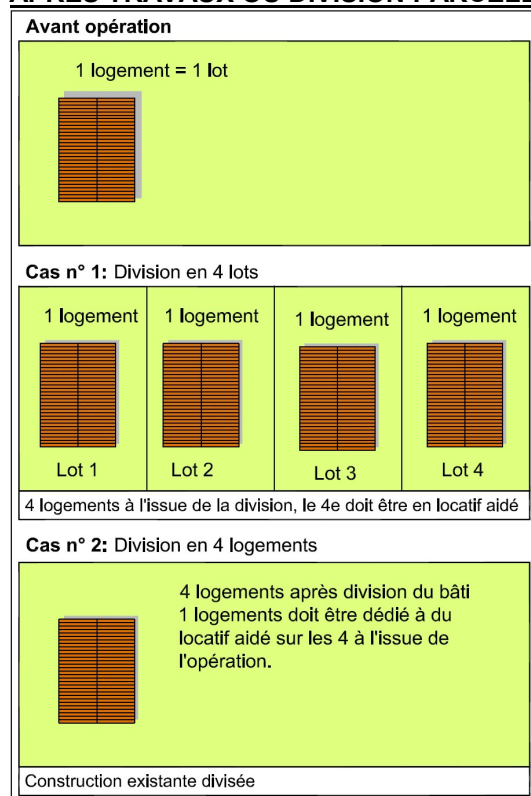
Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

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

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

OPERATIONS DE CONSTRUCTION OU D'AMENAGEMENT ABOUTISSANT A 4 LOGEMENTS OU PLUS APRES TRAVAUX OU DIVISION PARCELLAIRE



OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF OU NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

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

PERMIS VALANT DIVISION

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

PARC D'ATTRACTION

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

SERRE DE PRODUCTION

Abris clos et translucide à vocation agricole, destiné à protéger les végétaux du froid.

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton. Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin...) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés de béton, assimilées à des constructions.

STATIONNEMENT

Le calcul des places de stationnement nécessaires se fait par arrondi au nombre entier le plus proche.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

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

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

SURFACE ACTIVE

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

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, doit au préalable obtenir une autorisation d'urbanisme:

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

VOIRIE

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

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

VOLUME

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

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

Z.A.C.

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

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

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