

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SOUCIEU-EN-JARREST



## Plan Local d'Urbanisme

### Le règlement



### PIECE N° 5

le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2018,  
la modification simplifiée N° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du XXX 2025

FONCEO-CITELIANCE > GO UP > ASEA > AMETEN

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant:

#### **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

#### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

## 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 **SOUCIEU-EN-JARREST**.

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-55 du Code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

## **2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

---

### **LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à R. 111-19](#) et [R. 111-28 à R. 111-30](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

### **AUTRE LEGISLATION**

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- Le plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNi) du Garon approuvé et annexé au présent PLU
- L'arrêté préfectoral du 2 juillet 2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

### **PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R151-52 ET R151-53 DU CODE DE L'URBANISME**

Le territoire de la commune de SOUCIEU-EN-JARREST est concerné par un certain nombre de périmètres reportés en annexe à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement

### **REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Le territoire de la commune de Soucieu-en-Jarrest compte 3 périmètres de servitudes d'utilité publique de protection au titre des Monuments Historiques, dans un rayon de 500 mètres autour des monuments suivants :

- **les restes de l'aqueduc romain du Gier dans la vallée du Garon (4 arches)**, Monument Historique classé à l'inventaire du 20 mars 1912, qui fait l'objet d'une servitude de protection dans un rayon de 500 m autour du monument
- **le réservoir de chasse du siphon de Soucieu**, Monument historique classé à l'inventaire du 18 février 1930
- **une zone de protection (ZP) autour des aqueducs romains de Soucieu-en-Jarrest**, instaurée depuis le 18 décembre 1939

### REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

## **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

---

### **PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du XXXX

### **EDIFICATION DE CLOTURES**

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du XX/XX/XXXX

### **RAVALEMENT DE FACADES**

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal prise en date du XXXXXXXX.

### **RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au PPRNi.

### **TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION**

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de SOUCIEU-EN-JARREST ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NUISANCES ET POLLUTIONS**

---

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION (PPRNI)**

Le PPRNi du Garon, approuvé le 11 juin 2015, est annexé au présent PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

Les zones rouges inconstructibles sont en outre reportées dans le plan de zonage relatif aux dispositions liées aux risques naturels et nuisances (pièce n°04-3 du PLU).

### **RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

**La commune est concernée par un aléa "coulée de boues" de niveau faible (C1) et par un aléa "glissement de terrain" de niveau faible à élevé (G1 à G3).**

**Une étude des aléas Mouvements de terrain réalisée par le cabinet Géotec en Novembre 2017 détermine, en cohérence avec les exigences des services de l'Etat dans le Département du Rhône, les conditions de constructibilité des terrains concernés par cet aléa.**

Annexée au présent PLU (pièce n°07-7), l'étude d'aléa Mouvements de terrains est également intégrée au plan de zonage (Pièce n°07-3 du présent PLU - Plan de zonage relatif aux dispositions liées aux risques naturels et nuisances) et au présent Règlement.

**Deux zones de constructibilité différentes sont définies :****➤ Zone R (rouge) non constructible :**

**Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen «glissement de terrain », et toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa fort «glissement de terrain » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :**

- **la surélévation et l'extension des constructions existantes** dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque ;
- **la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel** (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) **n'est pas la cause du sinistre** et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité ;
- **les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain ;**
- **les travaux publics de voirie et réseaux divers.**

**Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes** sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

**➤ Zone B2 (bleue) constructible avec recommandations :**

**Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue » (B2) pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains.** 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 et sous la responsabilité entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou des usagers.

**RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune n'est pas concernée par l'aléa (se reporter à l'Annexe n°07-8 du PLU)

**RISQUE SISMIQUE**

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (faible) au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

**SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS**

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 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.

Soucieu-en-Jarrest est concernée par l'**arrêté préfectoral n° 2009-3435 du 2 juillet 2009**, qui identifie les **voies concernées par le bruit** sur la commune, et fixe des bandes de part et d'autre des voies dans lesquelles **des normes d'isolation acoustique renforcée** devront être respectées, conformément au Code de la construction (voir Annexe n°07-5 du PLU).

Voie	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en mètres)
RD25 Ouest (limite Thurins - Giratoire rues du Moulin à Vent/du Stade et chemin de la Croix Blanche)	4	30
RD 25 Est (limite Brignais - Panneau d'entrée d'agglomération Soucieu)	3	100
RD 30 - Route du moulin Rose (route de Messimy) Limite Messimy - Panneau d'entrée d'agglomération Soucieu)	4	30



## **5. PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Il est rappelé l'application des articles L152-5 et R151-28 qui autorisent l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme à déroger aux dispositions du présent Règlement en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'implantations et d'aspect extérieur des constructions, afin de permettre la réalisation de dispositifs d'isolation par l'extérieur, l'installation de dispositifs de protection contre les rayonnements solaires ou plus généralement de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## **6. GESTION DES EAUX PLUVIALES**

---

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

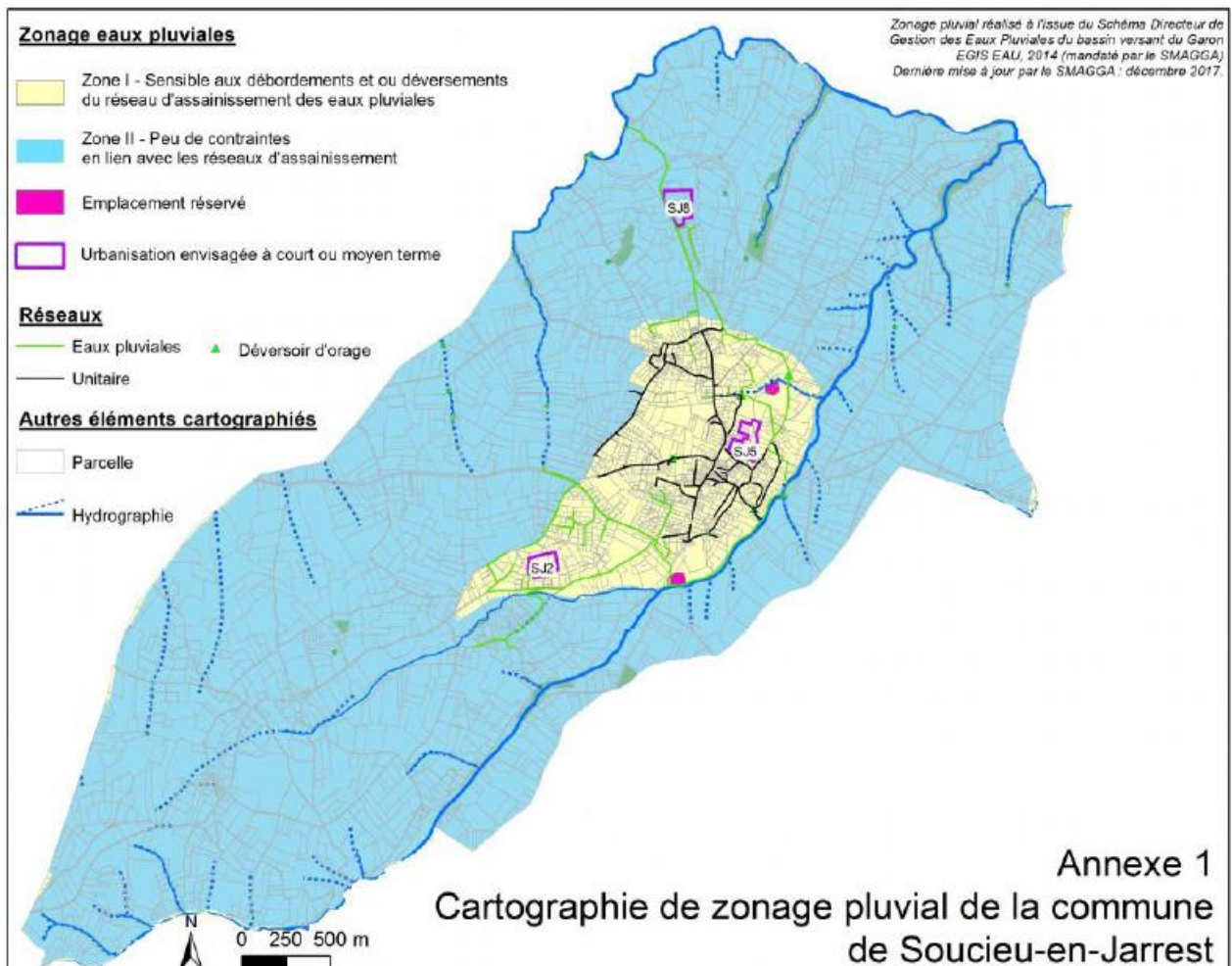
Les éléments techniques de dimensionnement figurant ci-après sont reprises dans l'Annexe n°7-1-4 - Schéma directeur des eaux pluviales.

### **6.1. NORMES DE REJET**

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales réalisé par le cabinet Egis pour le Syndicat de Mise en valeur, d'Aménagement et de Gestion du bassin versant du Garon et de ses Affluents (SMAGGA) fixe un objectif de non incidence de l'urbanisation sur les crues du Garon et sur ses affluents jusqu'à une crue centennale.

Il détermine pour ce faire un schéma de gestion des eaux pluviales (voir ci-dessous ou se reporter à l'Annexe n°07-1-4 du PLU), qui permet, pour chaque secteur de la commune, en fonction de son degré d'exposition au risque inondation, ou de son impact sur les zones exposées en aval, de fixer des règles de gestion des eaux pluviales que toute construction ou opération d'aménagement devra respecter (zonage pluvial) :

		Débit admissible à l'aval (en cas d'impossibilité d'infiltration directe)
Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur	Zone inconstructible	-
Zone sensible vis-à-vis des problématiques Débordement et/ou Déversement du réseau d'assainissement des eaux pluviales	Zone I	Débit de rejet régulé à 2 l/s/ha <sub>imp</sub> (débit de fuite inscrit au PLU) Volume de rétention dimensionné : sur la base d'une pluie T=30 ans Débit plancher de 2 l/s
Zone présentant peu de contraintes située à l'aval des réseaux d'assainissement	Zone II	Débit de rejet régulé à 2 l/s/ha <sub>imp</sub> Volume de rétention dimensionné : sur la base d'une pluie T=10 ans (en cas de rejet au milieu) ou d'une pluie T=30 ans (en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales) Débit plancher de 2 l/s
	Zone réservée	Zone à conserver par la commune pour l'établissement d'une zone de stockage optimisé



- **Dans l'ensemble des zones identifiées au zonage pluvial qui précède** (se reporter également à l'Annexe n°07-1-4 du PLU - Schéma directeur des eaux pluviales) :
  - Le traitement total ou partiel des volumes de ruissellement, par des techniques alternatives sera systématiquement étudié ;
  - Dès la conception des projets, des mesures doivent être prises pour réduire l'imperméabilisation, par l'utilisation de matériaux poreux et l'intégration de surfaces vertes (toitures enherbées, parking couvert sous espaces verts...)
  - la surface imperméabilisée (et non la surface de construction), mesurée en hectares de surfaces imperméabilisées (*haimp*), sera retenue dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales;
  - des dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être prévus pour toute imperméabilisation supérieure à 40 m<sup>2</sup>;
  - La mise en oeuvre de solutions alternatives sera décidée et justifiée en fonction des éléments de faisabilité du projet;
  - Dans le cas des lotissements, la prescription du débit admissible s'applique à l'échelle du lotissement (et non individuellement).

➤ **Zone I :**

La zone I correspond au centre Bourg de Soucieu-en-Jarrest. Les préconisations sont les suivantes :

**Régulation des rejets à 2 l/s/haimp** (débit de fuite inscrit au PLU). Pour des raisons techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), le rejet des projets sera borné à 2 l/s.

Etant donné le contexte urbain, les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur la pluie trentennale. Au-delà, le parcours des écoulements est à privilégier vers une zone à vulnérabilité faible afin de ne pas diriger les eaux excédentaires en direction du Garon ou d'un de ses affluents.

NB : tout rejet dans un fossé départemental nécessite un accord préalable du département.

➤ **Zone II :**

La zone II correspond aux hameaux périphériques de Soucieu-en-Jarrest. Les préconisations sont les suivantes :

**Régulation des rejets à 2 l/s/haimp** (débit de fuite inscrit au PLU). Pour des raisons techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), le rejet des projets sera borné à 2 l/s.

Le dimensionnement des ouvrages sera imposé en fonction du contexte. En cas de raccordement sur un réseau, les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur la pluie trentennale. En cas de rejet vers le milieu (ou fossé), ils pourront se limiter à la pluie décennale. Au-delà, le parcours des écoulements est à privilégier vers une zone à vulnérabilité faible afin de ne pas diriger les eaux excédentaires en direction du Garon ou d'un de ses affluents.

NB : tout rejet dans un fossé départemental nécessite un accord préalable du département.

**6.2. QUALITE DES EAUX PLUVIALES**

La qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire. L'aménageur doit préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (notamment les aires de stationnement, aires de déchargements, aires de distribution de carburants, ...).

A minima, il sera prévu :

- Pour les zones de stationnement de 20 places et plus, les stations-services, les zones de lavage, les aires de carénage : un système d'obturation du réseau de collecte pluvial permettant de piéger une pollution accidentelle en amont du milieu.
- Pour les zones de stationnements de 100 places ou en cas d'enjeux qualité important: un ouvrage de décantation.

**6.3. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES  
DEPARTEMENTALES**

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

**7.DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI,  
NATUREL ET PAYSAGER**

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

**PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI**

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition est soumise à autorisation
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

## PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

### Éléments de paysage à protéger

Les arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)

### Zones humides :

Toute zone humide identifiée dans le Document graphique (pièce n°XXX du PLU) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Seuls sont admis, sous réserve de ne pas modifier ou perturber le fonctionnement des zones humides:

- les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation ;
- les travaux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole.

### Corridors écologiques :

Dans les secteurs de corridors écologiques indicés "co" (zones Aco, Nco) dans le Document graphique (pièce n°XXX du PLU), toute nouvelle construction, à l'exception des annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante, est interdite. L'extension des constructions à usage d'habitation existante est autorisée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.

Les **clôtures** devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : la construction de murs et murets est interdite.

Au sein de ces mêmes secteurs indicés "co", les **éléments arborés existants** seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres).

Seul l'entretien est permis (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé.

Les **ouvrages** réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

*En dehors des secteurs de corridors écologiques indicés "co", les **haies bocagères** existantes repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservées. Leur arrachage pourra être autorisé sous réserve d'une déclaration préalable et de leur reconstitution au moyen d'essences locales et taille variées.*

## **8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

### **MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies\* (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du CU), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du CU :

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du CU

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer

### **PROJET URBAIN**

#### Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique

#### Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

#### Secteurs de mixité sociale

Plusieurs secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements respectant des objectifs de mixité sociale sont reportés au sein de ce règlement, des prescriptions (liste des emplacements réservés – pièce n°6) et du document graphique au titre de l'article L151-15 et L151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

Ils s'inscrivent dans l'objectif fixé au sein du PLH 2022-2027 par le territoire de favoriser le développement de logements dits abordables.

## Rappel des produits logements inscrits dans le PLH comme « abordables » (extrait du PLH 2022-2027)

### PRODUITS ABORDABLES

Les conditions d'implantation de ces produits et leur montage :

#### PRODUITS EN LOCATIF SOCIAL

Montage	Opérateur / Investisseur	Conditions d'implantation	Conditions de location	Fiscalité locale
Pinel / Malraux / MH / Déficit Foncier	Promoteurs / Marchands de biens / Investisseurs privés	Sans conditions	Plafonds de ressources et de loyers	Aux conditions habituelles (Pinel) Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum (Malraux, MH, Déficit foncier)
Locatif intermédiaire	Investisseurs institutionnels	Communes en zone A et B1 Adossé à un programme mixte (25% de LLS) hors QPV ou commune ayant plus de 35% de LLS / Loyer < 20% prix marché libre	Plafond de ressources Loyers développés entre les plafonds PLUS et les plafonds Pinel	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social PLS - PLI	Bailleurs / Investisseurs privés (PLS)	Communes où plafonds loyers PLS / LI au moins < 20% prix du marché libre	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social (PLAI, PLUS, PLS, PLI)	Bailleurs / MOI	Hors QPV (sauf dérogation)	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum

#### PRODUITS EN ACCESSION A LA PROPRIETE ABORDABLE

Montage	Opérateur	Conditions d'acquisition	Fiscalité locale
Accession sociale TVA 20%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (PLS accession) et PLI et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
PSLA TVA 5,5%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (entre le PLUS et le PLS) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Bail Réel Solidaire TVA 5,5%	Office Foncier Solidaire	Plafonds de ressources (=PSLA) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
SCIAPP (Accession Progressive à la Propriété) TVA à 5,5%	Bailleurs	Plafonds de ressources (=PLUS ou PLAI) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Vente HLM TVA à 5,5%	Bailleurs	Revente prioritaire à l'occupant puis à des occupants du parc du bailleur concerné puis à d'autres occupants du parc social avant d'être mis en vente à tous types de ménages	Aux conditions habituelles

Les logements abordables sont définis par des prix à la location ou à l'accès en dessous des prix du marché libre et selon un accès (location ou accession) soumis à des plafonds de ressources.

Sont ainsi considérés logements abordables :

- Les différentes formes de logements sociaux définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- Les différentes formes de logements intermédiaires définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'accès à prix maîtrisé pour les primo-accédants dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la construction et les collectivités aboutissant à un positionnement des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- Les logements communaux qui seraient également positionnés selon des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- Tout logement conforme à la définition.

### MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE

#### Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire. Le changement de destination de compromettra pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

## 9. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

**Art. \*R.151-18. - 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.

**Art. \*R.151-21. - 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.

**Art. \*R.151-22. R151-23 - 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.

**Art. \*R.151-24. R151-25 - 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.

---

## 10. ACCÈS LE LONG DES DEPARTEMENTALES

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

---

## 11. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »**

---

## ZONE UA

---

**Zone urbaine correspondant au centre historique de la commune de Soucieu-en-Jarrest.**

**Elle rassemble des équipements, commerces et services de proximité de la commune.**

**Elle comprend un secteur UA<sub>h1</sub> correspondant au hameau de Verchery et au secteur de l'école St Julien (rue Abbé Deflotrière).**

**La zone UA et son secteur UA<sub>h1</sub> peuvent être indicés « p » signifiant leur protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.**

**Elle comprend en outre un secteur UA<sub>h2</sub> correspondant au secteur de Château Brun.**

La zone UA est concernée par quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation : la desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

**Elle est par ailleurs concernée par deux périmètres de servitude de mixité sociale S1 et S2 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués**

*« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit »*

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

### L'esprit de la règle

**Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale tout en préservant le patrimoine urbain et architectural.**

*La mixité fonctionnelle et sociale est recherchée, mais elle doit être adaptée au contexte patrimonial de la zone et participer à la mise en œuvre du projet de territoire.*

**Respecter le tissu urbain patrimonial tout en permettant une densification raisonnable du centre-bourg, pour soutenir et renforcer la centralité.**

*La règle est ici soucieuse de la qualité du paysage urbain et de l'ordonnement du bâti.*

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

#### *Sont interdits :*

- Les exploitations forestières
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans le secteur UAh1 et le sous-secteur UAh1p
- Le commerce de gros
- Les constructions à usage d'entrepôt
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

#### *Sont admis sous conditions :*

- Les constructions à usage d'**artisanat** et de **commerce de détail** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à l'exception du secteur UAh1 et du sous-secteur UAh1p
- Les constructions à usage d'**annexe**, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.
- Les **piscines** (y compris couvertes) si elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- Les constructions à usage **industriel** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, sous réserve qu'il existe sur le tènement considéré une construction à usage industriel à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage **agricole**, sous réserve qu'il existe sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- Les **affouillements et exhaussements de sol** sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

## 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

### **Mixité fonctionnelle :**

Le changement de destination des rez-de-chaussée dédiés à un usage de commerce et activité de service existants à la date d'approbation du présent PLU et repérés au document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme est interdit, sauf s'il a vocation à accueillir un usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Le changement de sous-destination lié à l'activité de commerce et activité de service demeure en revanche admis.

### **Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination.

**Dans les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme :**

- 50 % de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable en secteur S1 identifié sur le plan de zonage
- 50% de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable en secteurs S2 identifiés sur le plan de zonage.

**Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme,** toute opération créant 3 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher\* dédiés à du logement abordable.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Implantation des constructions

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Les bandes de constructibilité :**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

***Sous réserve de ne pas être situées au sein du secteur UA<sub>h2</sub>***, les constructions situées **le long des voies et dans la bande de constructibilité principale**, s'implanteront soit :

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

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres. Pour les piscines cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

***Au sein du secteur UA<sub>h2</sub>***, les constructions situées **le long des voies et dans la bande de constructibilité principale**, s'implanteront **en ordre semi-continu**, sur une seule limite séparative.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres. Pour les piscines cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

**Dans l'ensemble de la zone, les constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire** s'implanteront **en retrait des limites séparatives** à une distance au moins égale à **4 mètres**. Pour les piscines, cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante.

### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

***Dans l'ensemble de la zone au sein des bandes de constructibilité principales et secondaires :***

- la hauteur des **annexes** est limitée à **4 mètres** ;
- la hauteur maximale autorisée est abaissée de 1,50 mètre en présence de toiture-terrasse à l'exception des annexes dont la hauteur maximale est de 3 mètres à l'acrotère en présence de toiture-terrasse.
- Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.
- Lorsqu'une modénature des façades ( moulure..) est portée le long d'un ensemble de façades d'immeubles, la continuité architecturale, notamment des hauteurs (acrotères, égouts ou bandeaux), doit être maintenue.

**Hauteur des constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale**

La hauteur des constructions est limitée à **14 mètres** dans la zone UA et les secteurs UAp, UAh2.

Au sein du secteur UAh1 ou du sous-secteur UAh1p, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**.

**Hauteur des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** dans la zone UA et les secteurs Uap, UAh1 et le sous-secteur UAh1p.

Au sein du secteur UAh2, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10,5 mètres**.

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones.

## **2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée. Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan de zonage sont à conserver et à entretenir en fonction de leur exigence. Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Les aires de stationnement et espaces publics nouvellement créés seront plantées d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

**Au sein du secteur UAh2, il est fixé un coefficient de pleine terre\*, qui ne pourra être inférieur à 15 % de la surface de tènement.**

**\*Coefficient de pleine terre :**

*terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*



## 2-4 Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres.

### Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitations situées dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UA<sub>h2</sub> :

- 1 place par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée dans la limite de 3 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés.

Pour les constructions à usage d'habitations situées au sein du secteur UA<sub>h2</sub>:

- 1 place par logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement de 40 à 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés

Pour les constructions neuves à usage d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services, les constructions à usage industriel:

- Une place par tranche complète de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

Pour les constructions à usage de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration:

- 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

En cas d'**extension, de réhabilitation de bâtiments existants créant de la surface de plancher\* supplémentaire ou de changement de destination**, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique dans les opérations dont la surface de plancher\* est supérieure à 300m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Habitation	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la topographie du terrain, à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions à condition d'être couvert.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

## 3-2 Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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.**

#### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

# ZONE UB

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine de première couronne immédiatement constructible correspondant aux premières extensions pavillonnaires de Soucieu-en-Jarrest, et situées au contact direct du centre historique.**

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

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

### Esprit de la règle

**Favoriser et organiser la mixité sociale, et accompagner la mixité fonctionnelle existante.**

**Anticiper le renouvellement urbain et permettre une recomposition du tissu urbain en maîtrisant sa densification pour une transition qualitative avec le centre ancien**

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations forestières
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- Le commerce de gros
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

**Sont admis sous conditions:**

- Les constructions à usage **industriel** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, sous réserve qu'il existe sur le tènement considéré une construction à usage industriel à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage **agricole** sous réserve qu'il existe déjà à la date d'approbation du PLU une construction à usage agricole sur le tènement considéré,
- Les constructions à usage d'annexe dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par unité foncière
- Les piscines (y compris couverte) si elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée
- Les **affouillements et exhaussements de sol** sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementé

**Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**Dans l'ensemble de la zone, lors de la réalisation d'un programme créant toute opération créant 3 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher\* dédiés à du logement abordable**

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Les bandes de constructibilité**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

**Dans la bande de constructibilité principale**, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les **piscines** s'implanteront à **4 mètres** minimum par rapport l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

**Dans la bande de constructibilité principale**, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres. Pour les piscines cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante.

**Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire**, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres et à 7,50 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à 4 mètres et à 3 mètres à l'acrotère en présence de toitures terrasses.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.



## 2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones

## 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Dans la zone UB, la surface de Pleine Terre\* ne peut être inférieure à 20%** de la surface du tènement.

### **\*Coefficient de pleine terre :**

*terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*

### **Espaces partagés**

**Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé\*d'une surface minimum de 100 m<sup>2</sup>.**

### **\*Liste des espaces partagés**

- *les espaces collectifs consacrés à l'agriculture « urbaine » (potagers, serres...)*
- *les aires de jeux et installations sportives extérieures*
- *les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective ...)*

### **Espaces verts, parcs et jardins**

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver et à entretenir en fonction de leur exigence.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Les aires de stationnement et espaces publics nouvellement créés seront plantées d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

## 2-4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher\*, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

### Les normes minima suivantes sont exigées :

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

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée dans la limite de 3 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés.

#### Pour les constructions à usage industriel, les activités de service avec accueil de clientèle:

- 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

#### Pour les constructions à usage de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition s'applique pour des opérations dont la surface de plancher\* est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez de chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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.

**Le long des routes départementales**, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **Voirie\* :**

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

#### **Eau :**

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**.

##### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

##### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux secteurs pavillonnaires périphériques du centre village, situés en franges de l'enveloppe urbaine, au contact de l'espace agricole.**

La zone UC comprend un secteur UCd avec des règles d'emprise au sol spécifiques. Elle peut être affectée d'un indice « p » signifiant sa protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Elle est par ailleurs concernée par un périmètre de servitude de mixité sociale S6 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués

*« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».*

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

### Esprit de la règle

**Accompagner, favoriser, organiser la mixité sociale, et maintenir le caractère résidentiel des secteurs périphériques**

**Maitriser la densification de secteurs périphériques moins bien desservis par les réseaux et au contact direct avec les espaces agricole et naturel en privilégiant et maintenant une transition urbaine et bâtie de qualité.**

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

#### *Sont interdits :*

- Les exploitations forestières
- Les commerces et activités de service qui ne sont pas visés à l'article 1-2
- Les constructions à usage d'entrepôt
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

#### *Sont admis sous conditions :*

- Les constructions à usage **d'artisanat et commerce de détail** sous réserve qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage d'artisanat et commerce de détail à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage **d'activités de services avec accueil de clientèle** sous réserve qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage de service avec accueil de clientèle.
- Les constructions à usage **industriel** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage industriel sur le tènement considéré
- Les constructions à usage **agricole** sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage agricole sur le tènement considéré à la date d'approbation du PLU
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par unité foncière
- Les piscines (y compris couvertes) si elles constituent un complément fonctionnel à un construction existante ou autorisée
- Les **affouillements et exhaussement de sol\*** s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

#### *Mixité sociale :*

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**Dans le secteur concerné par la servitude de mixité sociale S6 au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un**

**programme, 50 % de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable dont au moins 20% en accession sociale.**

Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, lors de la **réalisation d'un programme créant 3 logements et plus, au moins 30% de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable.**



## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### *Emprise au sol*

Dans la zone UC, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à **20% de la superficie du tènement**.

Dans le secteur UCd, l'emprise au sol est limitée à **15% de la superficie du tènement**

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres**.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale,

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Pour les piscines, ce retrait est compté à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ***Implantation des constructions sur une même parcelle***

La distance entre deux constructions sur une même parcelle ne peut être inférieure à **8 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres au faitage et 6,50 mètres** à l'acrotère en cas de toitures terrasse.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres et à 3 mètres** à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones

## 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Dans la zone UC, le coefficient de Pleine Terre\* ne doit pas être inférieur à 40% de la surface du tènement.**

**\*Coefficient de pleine terre :**

*terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*

### **Espaces verts, parcs et jardins**

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver et à entretenir en fonction de leur exigence.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Les aires de stationnement et espaces publics nouvellement créés seront plantés d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

## 2-4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée dans la limite de 3 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, pour les activités de service avec accueil de clientèle et pour les constructions à usage industriel:

- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureau:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition s'applique pour des opérations dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez de chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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.

Le dispositif de fermeture éventuel permettant l'accès à la construction projetée sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement afin de faciliter en toute sécurité les entrées et sorties des véhicules.

#### Voirie\* :

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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. Sa sortie sur une voie existante devra être sécurisée.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

#### **Eau :**

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**.

##### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

##### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

# ZONE Ue

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine constructible correspondant aux équipements publics et collectifs de la commune.**

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

### Esprit de la règle

**Préserver la vocation d'équipement public et collectif du secteur.**

**Permettre le développement de l'offre d'équipements publics et collectifs en lien avec l'évolution de la population tout en assurant leur insertion qualitative dans le grand paysage du plateau des piémonts du lyonnais, sur un secteur en frange de l'enveloppe urbaine et au contact direct de l'espace agricole.**

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

**Sont admis sous conditions :**

- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- **L'extension des constructions à usage d'hébergement** existante à la date d'approbation du PLU
- les **affouillements et exhaussements de sol** s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé



## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront :**

- **soit à l'alignement ;**
- **soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

**Les constructions pourront s'implanter :**

- **soit sur limite ;**
- **soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

#### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres au faitage et 10,50 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres et à 3 mètres** à l'acrotère en présence de toitures terrasses.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones

## **2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

## **2-4. Stationnement**

---

Non réglementé

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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.**

Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

# ZONE Ui

---

## Caractéristiques de la zone

### Zone urbaine constructible correspondant à la zone d'activité Arbora

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

### Esprit de la règle

**Préserver la vocation de zone d'activité économique.**

**Permettre une intégration harmonieuse des constructions et de leurs abords dans le paysage.**

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

#### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de service à l'exception de ceux visés à l'article 1-2
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article 1-2
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les piscines
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- **Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail** sous réserve :
  - qu'elles constituent un espace d'exposition-vente accessoire à une construction existante ou autorisée sur le même tènement
  - qu'elles soient intégrées au volume de la construction principale
  - qu'elles n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage et 50 % de la surface de plancher affectée à la destination principale
- **Les constructions à usage d'activités de service avec accueil de clientèle** s'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage de service avec accueil de clientèle
- **les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone
- les **affouillements et exhaussements de sol** s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### ***Emprise au sol***

Dans la zone Ui, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à **70% de la superficie du tènement**.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur\*

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements des constructions existantes à l'approbation du PLU et implantées différemment de la règle générale,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés,

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

**Les constructions doivent s'implanter soit :**

- **sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu)**, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui ;
- **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions\* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante.

**Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

**2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones

**2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Dans la zone Ui, le coefficient de Pleine Terre ne doit pas être inférieur à 15% de la surface du tènement**

*\* Coefficient de pleine terre : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*



## 2-4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt et les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail

- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureau:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

**Eau :**

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.**

Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.



### **Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »**

---



# ZONE AUa

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone à urbaniser située en cœur de village, au contact direct du centre-bourg ancien, et destinée à assurer, à terme, le développement de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle comprend un sous-secteur AUac correspondant au secteur de la Cumine, à vocation majoritairement résidentielle, sans possibilités d'accueillir de locaux commerciaux.

La zone AUa et le secteur AUac sont concernés par deux périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation de chaque secteur d'Orientations d'aménagement et de Programmation est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

**Elle est par ailleurs concernée par les périmètres de servitude de mixité sociale S3 et S4 au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit »**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa et du secteur AUac, sauf stipulations contraires.

### Esprit de la règle

**Accompagner, favoriser, organiser la mixité sociale et fonctionnelle pour ce secteur en accroche directe au centre village, de sorte qu'il vienne l'étoffer et contribuer au soutien et au renforcement de la centralité.**





## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- *Au sein du secteur AUac*, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- Le commerce de gros
- Les constructions à usage d'entrepôt
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### **Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage **d'artisanat et de commerce de détail**, sous réserve qu'elles soient situées en dehors du secteur AUac, et dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les constructions à usage **industriel** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Les constructions à usage **d'annexe**, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.
- Les **piscines** (y compris couvertes) si elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- Les **affouillements et exhaussements de sol** sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementé

**Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**Dans les secteurs concernés par les servitudes de mixité sociale S3 et S4 au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50% de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable**

**Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'un programme créant 3 logements et plus, au moins 30% de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable**

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Implantation des constructions

---

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Les bandes de constructibilité :**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

**Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande comprise entre **0 et 2 mètres**.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres**. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle générale.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

**Le long des voies et dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront soit :**

- **en ordre continu**, d'une limite séparative latérale à l'autre limite séparative,
- **en ordre semi-continu**, sur une seule limite séparative.  
Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à **4 mètres**.  
Pour les piscines cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres. Pour les piscines, cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,

**Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**Dans la bande de constructibilité principale**, la hauteur maximale des constructions **est fixée à 14 mètres**.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, la hauteur maximale des constructions **est fixée à 9 mètres**.

Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires :

- la hauteur des **annexes est limitée à 4 mètres**.
- la hauteur maximale autorisée est par ailleurs **abaissée de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses **sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est portée à 3 mètres** à l'acrotère en présence de toitures terrasses

## 2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones.

### 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Dans la zone AUa, la surface de Pleine Terre ne peut être inférieure à 20%** de la surface du tènement.

*\* Coefficient de pleine terre : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*

#### **Espaces partagés**

**Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé\*d'une superficie minimum de 100 m<sup>2</sup>.**

*\* Liste des espaces partagés*

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture « urbaine » (potagers, serres...)
- les aires de jeux et installations sportives extérieures
- les espaces commun de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective ...)

## 2-4 Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée dans la limite de 3 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés.

Pour les constructions neuves à usage d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services, les constructions à usage industriel:

- 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique dans les opérations dont la surface de plancher\* est supérieure à 300m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Habitation	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la topographie du terrain, à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des

rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions à condition d'être couvert.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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



## 3-2 Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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.**

#### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

### **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.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

# ZONE AUb

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone à urbaniser située au sein de la seconde couronne de l'enveloppe urbaine, sur le secteur des Lites, destinée à assurer, à terme, le développement de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante pour être urbanisable à court ou moyen termes.

Cependant elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone AUa sera totalement investie, et dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUb est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUb est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Elle est par ailleurs concernée par un périmètre de servitude de mixité sociale S5 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

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

### Esprit de la règle

**Accompagner, favoriser, organiser la mixité sociale et fonctionnelle pour ce secteur en accroche directe au centre village**

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

#### *Sont interdits :*

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- Les constructions à usage d'activités de services avec accueil de clientèle
- Le commerce de gros
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôt
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules \*
- Les garages collectifs de caravanes \*

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

#### *Sont admis sous conditions:*

- Les constructions à usage d'**annexe** dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
- Les **piscines** (y compris couvertes) si elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée
- Les **affouillements et exhaussements de sol** sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

#### *Mixité fonctionnelle :*

Non règlementé

#### *Mixité sociale :*

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**Dans le secteur concerné par la servitude de mixité sociale S5 au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50% de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable dont au moins 20% en accession sociale.**

**Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'un programme créant 3 logements et plus, au moins 30% de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable.**

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### *Les bandes de constructibilité*

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

**Dans la bande de constructibilité principale**, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les **piscines** s'implanteront à **4 mètres** minimum par rapport l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale,

#### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

**Dans la bande de constructibilité principale**, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres. Pour les piscines cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire**, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres et à 7,50 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Pour les constructions à usage d'**annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres** et à 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## 2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones

## 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Dans la zone AUb, la surface de Pleine Terre ne peut être inférieure à 30% de la surface du tènement.**

*\*Coefficient de pleine terre : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*

### **Espaces partagés**

**Les projets de constructions de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une superficie minimum de 100 m<sup>2</sup>**

#### **\*Liste des espaces partagés**

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture « urbaine » (potagers, serres...)
- les aires de jeux et installations sportives extérieures
- les espaces commun de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective ...)

## 2-4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher\*, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée dans la limite de 3 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés.

Pour les constructions à usage de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

**Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition s'applique pour des opérations dont la surface de plancher\* est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez de chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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.

**Le long des routes départementales**, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **Voirie\* :**

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.



**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

#### **Eau :**

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**.

##### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

##### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

# ZONE AUcd

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone à urbaniser située au sein de la troisième couronne de l'enveloppe urbaine, en franges du village, sur le secteur de la Tolonne, destinée à assurer, à terme, un développement maîtrisé de la commune, sous la forme d'un quartier nouveau, aménagé de façon cohérente, à la densité maîtrisée et en lien avec l'environnement rural à proximité.**

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante pour être urbanisable à court ou moyen termes.

Cependant elle ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les dispositions du présent règlement et les principes contenus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7.

La zone est en outre concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

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

### Esprit de la règle

**Accompagner et maîtriser l'urbanisation d'un secteur qui, en franges du village, doit accompagner la transition du cœur de village dense à l'espace agricole et naturel situé à proximité.**

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1. Occupation et utilisation du sol interdites

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de services
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules \*
- Les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### 1-2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

**Sont admis sous conditions :**

- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les **annexes** dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par unité foncière
- Les **piscines** (y compris couvertes) si elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée
- Les **affouillements et exhaussement de sol\*** s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone

### 1-3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

**Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**Lors de la réalisation d'un programme créant 3 logements et plus, au moins 30% de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable.**

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1. Volumétrie et Implantation des constructions

---

#### *Emprise au sol*

Dans la zone AUcd, l'emprise au sol est limitée à **15% de la superficie du tènement**

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Le long des voies et emprises publiques**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres**.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale.

#### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative. Pour les piscines, ce retrait est compté à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ***Implantation des constructions sur une même parcelle***

La distance entre deux constructions sur une même parcelle ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres au faitage et 6,50 mètres** à l'acrotère en cas de toitures terrasse.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres** au faitage **et 3 mètres** à l'acrotère.

### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones

## **2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Dans la zone AUcd, le coefficient de Pleine Terre ne doit pas être inférieur à 40% de la surface du tènement.**

*\*Coefficient de pleine terre : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*

### **Espaces verts, parcs et jardins**

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver et à entretenir en fonction de leur exigence.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominants.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Les aires de stationnement et espaces publics nouvellement créés seront plantés d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

### **Espaces partagés**

**Les opérations comptant 10 logements et plus devront comporter au moins un espace partagé.**

*\*Parmi les espaces partagés, peuvent être pris en compte :*

- les espaces collectifs (potagers, jardins familiaux, ...)
- les aires de jeux et installations sportives extérieures
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective...)

## 2-4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

### Les normes minima suivantes sont exigées :

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

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée dans la limite de 3 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés.

#### Pour les constructions à usage de bureau:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition s'applique pour des opérations dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez de chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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.

Le dispositif de fermeture éventuel permettant l'accès à la construction projetée sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement afin de faciliter en toute sécurité les entrées et sorties des véhicules.

#### **Voirie\* :**

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 et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. Sa sortie sur une voie existante devra être sécurisée.



**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3-2 Desserte par les réseaux

---

#### **Eau :**

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**.

##### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

##### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

# ZONE AUi

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone à urbaniser destinée à assurer le développement économique de la commune et de l'intercommunalité.**

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes. L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

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

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

#### *Sont interdits :*

- Les constructions à usage d'habitation
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de service à l'exception de ceux visés à l'article 1-2
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article 1-2
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les piscines
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules \*
- Les garages collectifs de caravanes \*
- Les carrières

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

#### *Sont admis sous conditions :*

- **Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail** sous réserve :
  - qu'elles constituent, sur le même tènement, un espace d'exposition-vente accessoire à une construction existante ou autorisée dans la zone
  - qu'elles n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage et 50 % de la surface de plancher affectée à la destination principale
- **les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone
- les **affouillements et exhaussements de sol** s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *Emprise au sol*

Dans la zone AUi, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 70% de la superficie du tènement.

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Le long des voies et emprises publiques**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur\*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés, qui s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

#### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

**Les constructions doivent s'implanter soit :**

- **sur une limite séparative au plus** (ordre semi-continu), à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone AUi
- **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 12 mètres**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones

## **2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Dans la zone AUi, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 15% de la surface du tènement**

*\*Coefficient de pleine terre : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)*

## **2-4 Stationnement**

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt et les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail

- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureau:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## 3-2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

Les constructions devront en outre s'implanter en tenant compte de la présence du réseau d'irrigation sur la zone : **aucune construction ne saurait être édifiée au droit de la canalisation du réseau d'irrigation.**

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

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

#### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.



## **Titre 3: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---



# ZONE A

---

## Caractéristiques de la zone

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

La zone comprend :

- **un secteur Ae**, lié à la présence d'activités économiques autre qu'agricole (au sein du hameau de Marjon),
- **un secteur Ap**, à protéger en raison de ses fortes qualités patrimoniales et paysagères (hameaux et bâtis anciens, points de vue)
- **un secteur Aco** à protéger qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.

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

### Esprit de la règle

**Préserver les terres agricoles au potentiel agronomique et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.**

**Privilégier et maintenir les qualités environnementales et paysagères des espaces agricoles**

## Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

#### *Sont interdites :*

- toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2
- toute construction neuve et installation dans les secteurs concernés par des aléas moyens à élevés identifiés sur le document graphique (pièce n°4-3) à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

#### *Dans les secteurs d'aléas moyens à élevés repéré sur le document graphique (pièce 4-3) seuls sont admis :*

- les travaux de protection des infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain ;
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

#### *Dans l'ensemble de la zone, sont admis les affouillements et exhaussements de sol :*

- sous réserve, au sein des zones humides repérées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, d'être liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et de ne pas modifier ou perturber le fonctionnement des zones humides ;
- en dehors des zones humides repérées, sous réserve qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

#### *Sous réserve d'être situées dans la zone A (à l'exception des secteurs Aco, Ap, Ae et des zones humides repérées au Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme), sont admis :*

- Les constructions à usage **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'**habitation** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- Les **constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées**,
- Les **annexes** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement,
- Les **piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement,
- Les **installations, ouvrages et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées\* et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectif** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné 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.

***Sous réserve d'être situées dans la zone A et les secteurs Ap et Aco (à l'exception du secteur Ae et des zones humides repérées au Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme), sont admis:***

- Les **changements de destination** pour un usage d'habitation dans le volume existant et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme
- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation (à l'exception des annexes)** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup>:
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions sans changement de destination dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - **les annexes\*** dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
  - **les piscines\* (y compris couvertes)** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

***Sous réserve d'être situées dans le secteur Ae, sont admis :***

Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage de restaurant** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup>:

- **l'extension\*** des constructions sans changement de destination dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une extension par tènement

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Le long des voies et emprises publiques**, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres**. Pour les piscines, le retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ;
- à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle générale.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

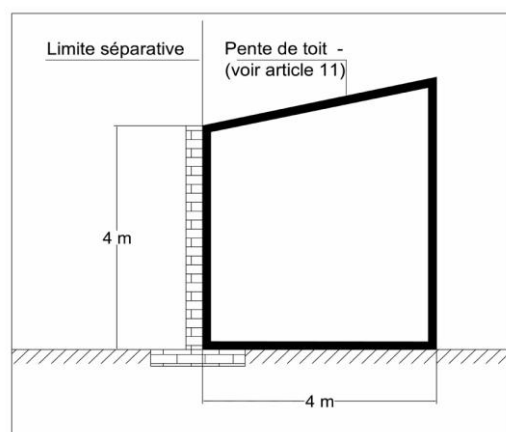
#### Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à la limite séparative.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres**. Ce retrait est compté à partir du bord bassin.

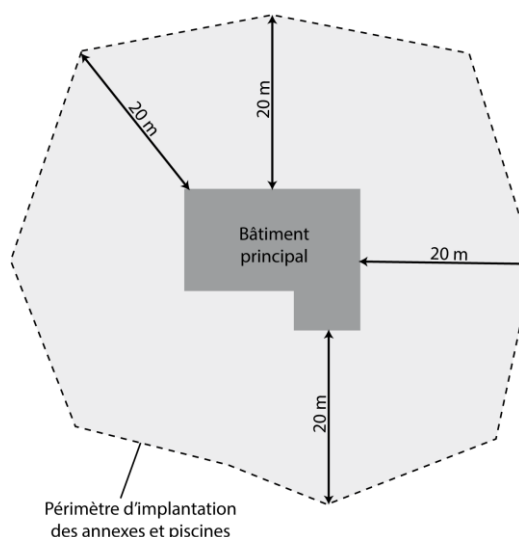
#### Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des **annexes** dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone. 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-dessous.



### ***Implantation des constructions sur une même parcelle***

Les constructions à usage **d'annexes** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale



### **Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres au faitage** pour les constructions à usage d'habitation **et à 6,50 mètres à l'acrotère** en cas de toitures terrasses

La hauteur **est limitée à 12 mètres** pour les constructions à usage agricole et les constructions à usage de restaurant

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres** au faitage et **3 mètres** à l'acrotère.

#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif\*
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf titre 5 commun à toutes les zones

## **2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.



## 2-4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

### **Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée dans la limite de 3 places par logement

Les aires de stationnement en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## 3-2 Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.



## **Titre 4: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »**

---



# ZONE N

---

## Caractéristiques 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 répartit en 2 secteurs :

- **un secteur Nco** correspondant aux corridors écologiques de la vallée du Garon et de ses affluents, le Furon et le Ransuel
- **un secteur Nf** correspondant à une espace naturel au lieu dit la Piat

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

### Esprit de la règle

**Préserver les espaces naturels et la biodiversité.**

**Privilégier et maintenir les qualités écologiques et paysagères des espaces naturels**

## Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

**Sont interdites :**

- Les constructions neuves à usage d'habitation,
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage de commerce et activité de services
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux admis à l'article 1-2
- Toute construction et installation dans les secteurs d'aléas moyens à élevés repérés sur le document graphique (pièce 4-3) à l'exception de ceux autorisés à l'article 1-2

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

---

**Dans l'ensemble de la zone N, sont admis :**

- **Les installations, ouvrages et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectif**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les **affouillements et exhaussements de sol** :
  - sous réserve, au sein des zones humides repérées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, d'être liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et de ne pas modifier ou perturber le fonctionnement des zones humides ;
  - sous réserve, en dehors des zones humides repérées, qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

**Sous réserve d'être situées dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nf, sont admis :**

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation (à l'exception des annexes)** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup>:
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions sans changement de destination dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux
  - **les annexes\*** dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
  - **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement



***Dans les secteurs d'aléas moyens à élevés repérés sur le document graphique (pièce 4-3) seuls sont admis :***

- les travaux de protection des infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain ;
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres**. Pour les piscines, ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ;
- à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle générale,

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

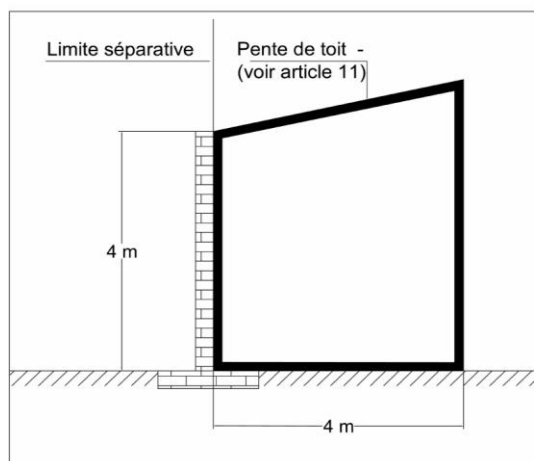
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

#### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « joutant » la limite de propriété

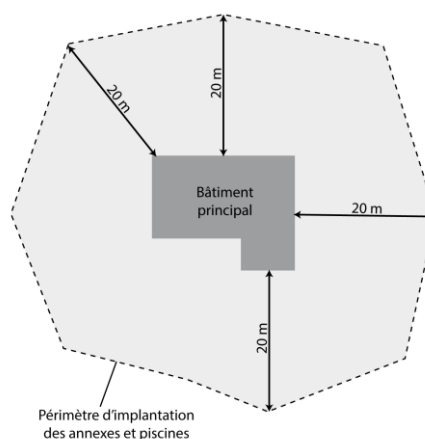
La construction des annexes dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 mètres** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-dessous.



Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres**. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

***Implantation des constructions sur une même parcelle***

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale

***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres au faitage ou à 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres** et 3 mètres à l'acrotère en présence de toitures terrasses.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Cf titre 5 commun à l'ensemble des zones

## **2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec 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.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

## **2-4 Stationnement**

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagés avec des revêtements perméables.

## Article 3 : Equipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent 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 ou la construction,
- 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 la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**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, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## 3-2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'**évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

**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.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## **Titre 5: Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

---





## 1- Intégration dans le site

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et ouvrages techniques doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

**L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

**L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc) ;

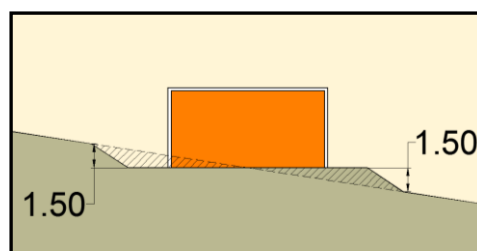
Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc) ;

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

## 2- Adaptation au terrain naturel et orientation

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages dont les déblais remblais seront limités à 3 mètres). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole.

➤ **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : *Habiter en montagne référentielle d'architecture*  
(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

**La pente des talus** ne devra pas excéder **40%** et ceux-ci devront être plantés.

**Les enrochements sont autorisés sous réserves que les blocs de roche utilisés ne dépassent pas 50 cm de hauteur**. Par ailleurs, la taille des blocs sera en cohérence avec le type d'ouvrage à réaliser.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 2,00 m.



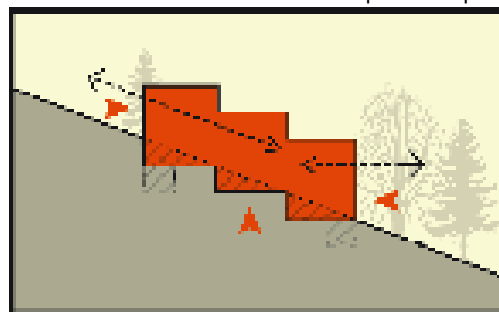
Enrochement de type cyclopéen



Muret en gabion

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

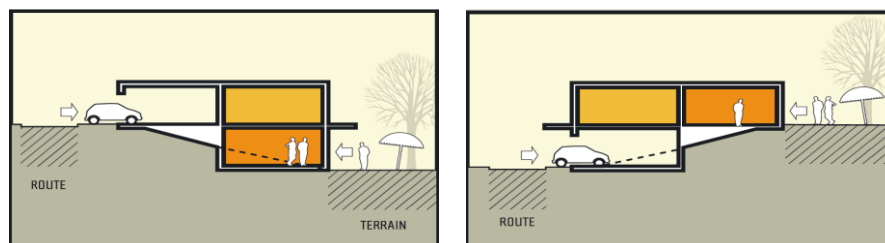
👉 **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : *Habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

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 harmonieuse.

👉 **Illustration de la règle** : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

### **3- Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**  
**Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.**

**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.

**Dans la zone UA:**

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,



*Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage*

- **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en pierres ou en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverture. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m. Dans le cas d'un terrain en pente, les clôtures ne pourront être parallèle à la pente. Des redans seront créés tous les dix mètres au moins.

**En présence d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les clôtures sur voie seront composées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m**

**Dans les autres zones du PLU**, les clôtures pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en pierres ou en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverture. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m. Dans le cas d'un terrain en pente, les clôtures ne pourront être parallèle à la pente. Des redans seront créés tous les dix mètres au moins.
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

**En présence d'une voie privée ouverte à la circulation publique, les clôtures sur voie seront composées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m**

Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Dans les zones Aco et N, la structure des clôtures devra en plus permettre, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Dans toutes les zones, tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites d'une voie privée ouverte à la circulation publique.**

>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



Sont interdits

- les associations de **matériaux hétéroclites**,
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert** : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Les supports de coffrets techniques, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**Les murs patrimoniaux en pierre à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par une reconstruction à l'identique ou de même aspect. D'une manière générale, il ne sera autorisé qu'un seul **percement** d'une longueur maximale de 3,50 mètres pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.

#### **4- Aspect général des constructions**

##### ***Volumétrie :***

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les **vérandas** pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment. **Dans les zones UA et UB**, les vérandas ne seront pas visibles depuis le domaine public.

##### ***Toitures :***

##### **Constructions à usage d'habitation**

**Dans la zone UA**, les toitures terrasses sont limitées aux constructions servant à la jonction entre deux volumes bâtis, aux annexes ou dans le cadre d'une extension limitée à 30% de la surface existante à la date d'approbation du PLU. Dans les autres zones, elles sont autorisées.

Les toitures seront couvertes en tuiles de terre cuite creuses ou romanes ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect.

**Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. **Les toitures devront être couvertes** de tuiles creuses ou romanes de ton rouge, en harmonie avec l'existant. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

- **Pour le bâti ancien** et en cas de changement de toiture, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et

neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel ou rouge vieilli.

- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un pan de toiture.

Les extensions des constructions existantes, les ouvrages de type auvent, les constructions de type vérandas pourront avoir une pente moindre et un autre type de couverture.

**Dans les autres zones**, les toitures à deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40% **dans le sens convexe** sont autorisées. Dans ce cas elles respecteront les dispositions applicables à la zone UA. Les toitures terrasses sont autorisées à condition que la construction s'intègre à son environnement urbain et paysager.

Pour les constructions dont la hauteur est < ou égale à R+1 un linéaire de faitage continu ne pourra excéder 10 mètres de long.

#### **Constructions à usage d'activité dont l'activité agricole**

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

#### **Toutes constructions**

**Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites. Les tropéziennes sont interdites.

**Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

**Les dispositions de l'article 4 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*.**

#### **Façades :**

***Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.***

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes ou au moyen d'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ou de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Dans les zones urbaines, la façade devra avoir une longueur inférieure à 10 mètres par volume et 30 mètres pour les constructions à usage d'activités économiques.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier déposé en mairie.

**Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

### Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, en sus des autres dispositions du présent article et secteurs indiqués « p »

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, encadrement ...
- **Les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierres, **recevoir un enduit** dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;
- Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les teintes de façades
- En l'absence de toitures terrasses admises pour les annexes, la jonction de 2 volumes, l'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, **les pentes de toitures** des constructions en extension seront identiques à celle du bâti existant. Ces toitures doivent être couvertes par la tuile canal creuse. Elles doivent être ton rouge.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.
  - Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faitage du bâtiment existant ;
- **Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.
  - **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
  - **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

- **Les fenêtres de toiture** pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent prendre en compte la composition de la façade.
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (aspect, couleur).
- **Les volets roulants ne seront pas saillants et seront cachés par un lambrequin. Les volets à battants** devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. **Les jalousies et brises soleil orientables** sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.
- **Les conduits de cheminée anciens** seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du bourg ancien (ouvrages simples) ;
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier et ne sera pas visible depuis l'espace public :
  - **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
  - **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler.

## Titre 6: Définitions

---



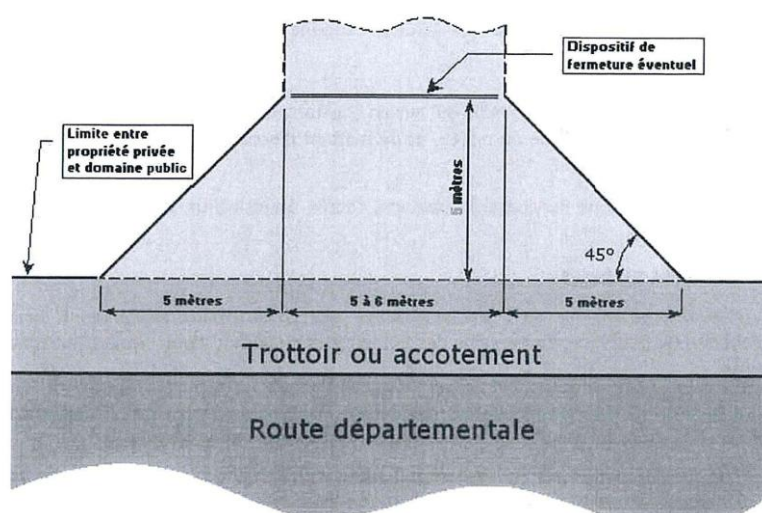


## Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

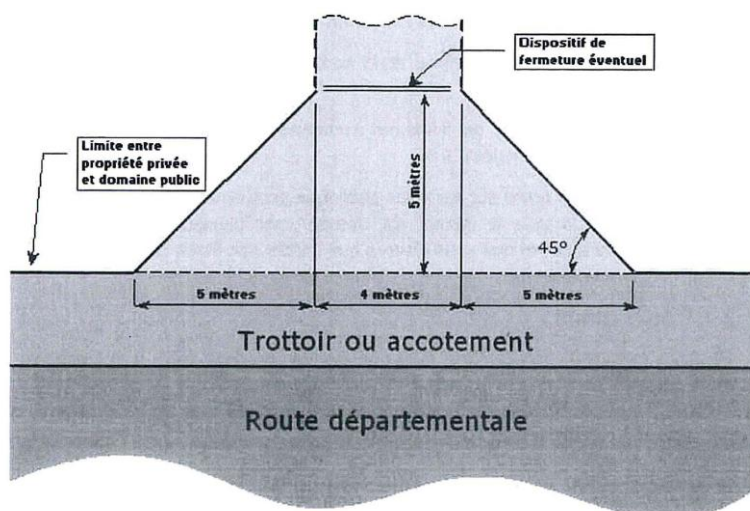
### Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement



### Accès individuel le long des routes départementales hors agglomération

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

## Adaptation

Voir aménagement.

## Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des sites patrimoniaux remarquables, des abords de monuments historiques, des sites classés ou en instance de classement, des réserves naturelles dont le périmètre a été délimité, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance.

## Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des sites patrimoniaux remarquables, des abords de monuments historiques, des sites classés ou en instance de classement, des réserves naturelles dont le périmètre a été délimité, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

## Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des sites patrimoniaux remarquables, des abords de monuments historiques, des sites classés ou en instance de classement, des réserves naturelles dont le périmètre a été délimité, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

## Alignement

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

## Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

## Annexe

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

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

## 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. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

## Dépôts de véhicules

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 mètres carrés.

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieurs à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

## Extension

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

## Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

## Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

## Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

## Impasse

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

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière .

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

## Parcs d'attractions

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 au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

## Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

## 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 les articles

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 d'urbanisme (article R421-5 du Code de l'urbanisme).

## Surface de plancher

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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
- 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.

## Tènement

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

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

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

## Voirie

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

## Volume

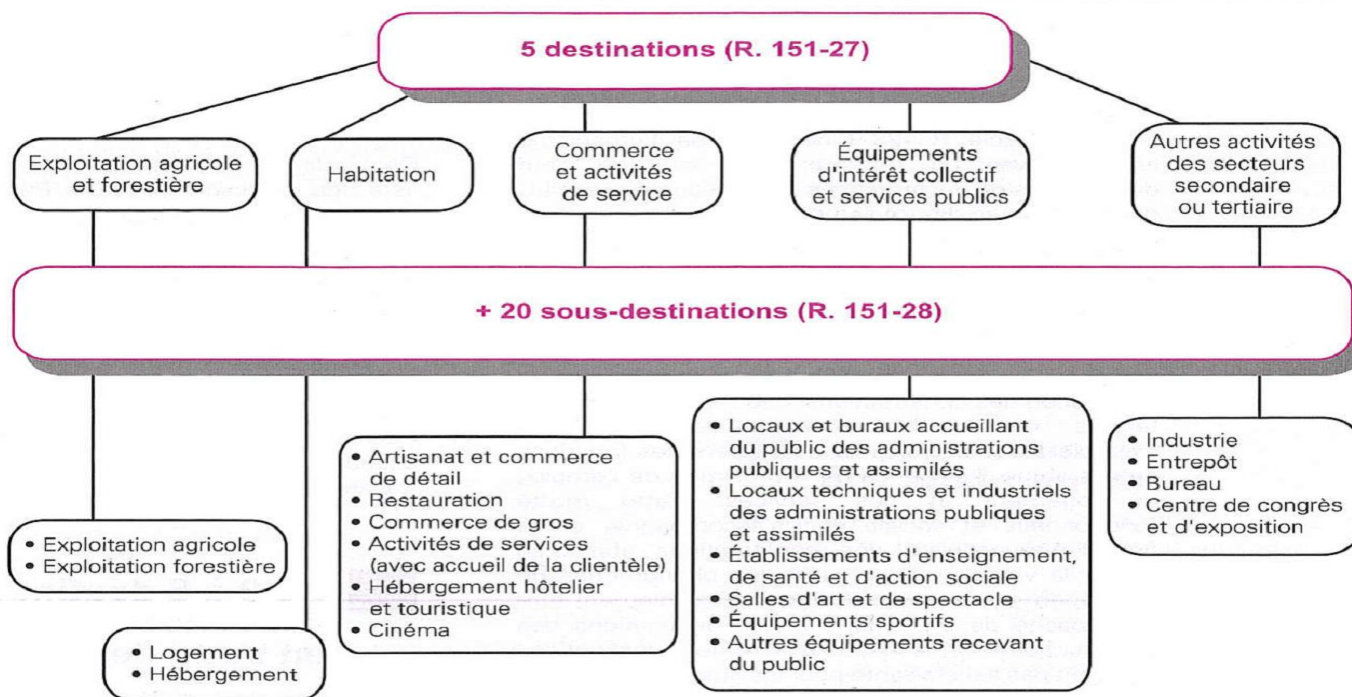
Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.



## **Titre 6: Destinations et sous-destinations**

---





La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.