

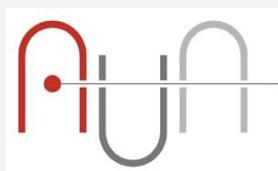
DÉPARTEMENT DU RHÔNE  
COMMUNE DE TALUYERS



## Plan Local d'Urbanisme

### Le Règlement

### Modification n°1



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
05			



## Sommaire

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	7
3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	9
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES .....	10
6. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES .....	10
7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES .....	10
8. DEFINITIONS .....	111
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U" .....</b>	<b>13</b>
ZONE UA.....	15
ZONE UB .....	25
ZONE UC .....	37
ZONE UHP .....	47
ZONE US.....	57
ZONE UI.....	67
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU" .....</b>	<b>79</b>
ZONE AUC .....	81
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A" .....</b>	<b>91</b>
ZONE A .....	93
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N" .....</b>	<b>103</b>
ZONE N .....	105
<b>TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS .....</b>	<b>115</b>
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION .....	117
<b>TITRE 7 - DEFINITIONS .....</b>	<b>127</b>



# **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 **TALUYERS**. Les dispositions des articles L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15, R111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

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

---

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

## **3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

### **Art. \*R.123-5. - 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.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

### **Art. \*R.123-7. - 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14 de l'article L123-1-5 II 6°.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **Art. \*R.123-8. - 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 :

- a) 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,
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seuls être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article L 123-4 ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5 II 6°.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

#### **4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U**

---

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureau,
- d'entrepôt,
- agricole,
- de stationnement,
- d'annexe,
- de piscine,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- les clôtures et les murs de soutènement,

- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- parcs d'attractions ouverts au public,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,

- les carrières,

- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,

- les habitations légères de loisirs,

- les démolitions,

- les coupes et abattages d'arbres,

- les défrichements,

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

**Les occupations et utilisations du sol sont réglementées aux articles 1 et 2 de chacune des zones.**

**Il convient de préciser que toute occupation ou utilisation du sol qui ne figure ni dans l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), ni dans l'article 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions), est autorisée de fait et sous réserve du respect des dispositions contenues dans les articles 3 à 16.**

## **5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 16 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 (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **6. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES 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.

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

## **7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

---

### **7.1 - Risques sismiques :**

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

### **7.2 - Risques géologiques :**

Une étude a été réalisée par le bureau d'études Ginger CEBTP. Elle a permis de préciser la connaissance de l'aléa sur la commune, plutôt faible, avec quelques secteurs où il atteint un niveau moyen. L'étude est annexée au présent PLU. Les zones d'aléas faible vis à vis des risques de glissement de terrain pourront être construites sans disposition particulière vis à vis des mouvements de terrain autres que le respect des normes en vigueur et règles de l'art notamment pour les fondations, les terrassement et la gestion des eaux.

En revanche, des dispositions particulières devront être prises pour le risque moyen repéré sur le document graphique par des **hachures de couleur orange** :

#### **Terrassement**

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limité à 2 mètres. La pente maximum des talus sera de 3 de base pour 2 de hauteur (3H/2V). Pour des hauteurs plus importantes ou pour des talus plus raide, un dispositif de soutènement devra être mis en œuvre et dimensionné dans le cadre d'une étude spécifique.
- Les remblais dans les pentes sont posés sur un redans d'accrochage avec base drainante.

#### **Fondations**

- Les fondations seront descendues si possible dans le substratum compact,
- Les extensions seront fondées de la même manière que les existants
- Par ailleurs, des fondations établies à des niveaux différents et à proximité de talus doivent respecter la règle des 3 de base pour 2 de hauteur entre arrêtes de fondations et/ou pieds de talus

#### **Gestion des eaux**

- Les infiltrations des eaux dans le sol sont à proscrire
- Des venues d'eau peuvent apparaître en cours de terrassement, elles seront alors collectées en périphérie et évacuées en dehors de la fouille
- Les eaux de surface devront être gérées (pentes, fossés, cunettes...) afin d'être écartées des constructions puis évacuées dans les réseaux collectifs.

#### **Piscines**

- Ouvrage en béton à prévoir pour les bassins enterrés

Le règlement qui suit ne reprend que les dispositions relatives au code de l'urbanisme

### **7.3 - Retrait Gonflement des argiles :**

La commune est concernée par un risque faible et moyen de gonflement et retrait des argiles. (Cf- Les annexes : se reporter au guide élaboré par le ministère en charge de l'environnement)

#### 7.4 - Risque inondation

La commune est concernée par le PPRI du Garon, approuvé le 11 juin 2015, sur la partie Nord-Est de son territoire (secteur des Esses), classée en zone rouge. Elle est également concernée par les zones rouges, bleues et vertes, liées au ruisseau « le Broulon », intégrées au PPRNi du Garon dont les dispositions sont opposables aux secteurs concernés de la commune. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRI, annexées au présent PLU (Pièces n°07-3-1 à 07-3-3)

#### 7.5 – Canalisation gaz :

La commune est concernée, sur sa partie Est, par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression de diamètre nominal 300 mm et d'une pression maximale de 54 bar, exploitée par la société GRT Gaz.

La présence de cette canalisation sur le territoire de la commune de Taluyers entraîne l'application, au sein des zones concernées, de **l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques**, qui identifie les risques afférents à la canalisation de transport de gaz naturel qui concerne la commune, à partir des zones de danger qui lui sont liées.

**Trois zones de dangers sont mises en évidence:**

- **La zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles** : zone de distance "IRE", correspondant à une bande de 115 m de part et d'autre de l'ouvrage, associée à la servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation ;
- **La zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux** : zone de distance "PEL", correspondant à une bande de 85 m de part et d'autre de l'ouvrage, associée à la servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation ;
- **La zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs** : zone de distance "ELS", correspondant à une bande de 55 m de part et d'autre de l'ouvrage, associée à la servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation ;

**Dans chaque zone, la commune ou tout porteur de projet doit informer le transporteur (GRT Gaz - Pôle Exploitation Rhône-Méditerranée - Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoire - 33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 LYON Cedex 06) des projets de construction et d'aménagement dès la phase d'Avant-Projet Sommaire (APS).**

**Dans l'ensemble des zones, GRT Gaz précise qu'il ne souhaite pas donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages concernés.**

**Chaque zone entraîne en outre la mise en place d'une servitude dans laquelle sont normalement interdites (sauf accord préalable de GRT Gaz) :**

- **les constructions,**
- **la modification du profil du terrain,**
- **les plantations d'arbres ou d'arbustes** (de plus de 2,70 m de hauteur ou descendant à plus de 0,60 m de profondeur),
- **l'installation de poteaux,**
- **l'édification de murettes** (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

**Toutefois, dans la zone de dangers graves ("zone PEL"), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.**

## **8. DEFINITIONS**

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

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



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

---



# ZONE UA

---

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Taluyers.** Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

**Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales non nuisantes afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

**La zone UA comprend un secteur UAa correspondant au périmètre du quartier ancien du Châter, dans lequel des règles spécifiques relatives à la production de places de stationnement s'appliquent.**

La zone UA **est quasiment intégralement impactée par le Périmètre de Protection Modifié** mis en place autour de l'ancien Prieuré.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 février 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- **un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux autour de la Place de la Bascule au titre de l'article L123-1-5-II-5° du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Au sein de la zone UA et du secteur UAa, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016

Au sein de la zone UA et du secteur UAa, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016.

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



## Article UA1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- a) toute construction neuve** dans les secteurs repérés comme espaces verts à préserver et protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- b) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :**
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel.
- c) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs**
- d) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- e) l'ouverture de carrières\***

## Article UA2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

- a) les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :**
  - **artisanal** dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
  - **commercial** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente\*,
  - **d'annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement.
- b) les ouvrages techniques\*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- d) les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### **Règle particulière :**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux conformément à l'article L123-1-5 II.5°

## Article UA3

### **Desserte des terrains 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.

#### **3-1 Accès\* :**

- a)** 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.
  
- b)** Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **3-2 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.

## Article UA4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 7-1-2 dans le règlement et la cartographie du zonage eaux pluviales, qui est issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales réalisé à l'échelle du bassin versant du Garon.

**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.

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article UA5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article UA6

# Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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'entraînent 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.

### **6-2 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 :

**Bandes de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bandes de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

### **6-3 Règle générale d'implantation**

Le long des voies et emprises publiques et dans **la bande de constructibilité principale**, les constructions doivent s'implanter:

- soit à l'alignement\* actuel ou futur,
- soit avec un retrait n'excédant pas 3 mètres.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

### **6-4 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale

## Article UA7

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

### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7-2 Règles d'implantation générale**

#### **7-2-1 Limites latérales :**

Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) ;
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).

**Dans le cas d'un retrait**, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi- hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### **7-2-2 Limite de fond de parcelle**

Lorsqu'une construction est implantée **en limite de fond de parcelle, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 m par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4 mètres de hauteurs.**

**Une hauteur supérieure est autorisée si la construction jouxte une construction existante sur la parcelle voisine sans pouvoir en dépasser la hauteur.**

**Dans le cas d'un retrait**, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à la demi- hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### **7-3 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale

## Article UA8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UA9

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

---

Non réglementé

## Article UA10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses** autorisées pour la jonction de 2 volumes ou pour les extensions limitées (à l'exception des annexes).

**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\*
- **aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif\*** 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.

## Article UA11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article UA12

### Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules (lorsqu'ils sont liés à un usage pour lequel des emplacements sont requis) correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Dans la zone UA à l'exception du secteur UAa, les normes minimales suivantes sont exigées :**

- 1 place par logement
- Pour les autres constructions, il n'est pas exigé de places de stationnement.

**Dans le secteur UAa :**

Il n'est pas exigé de places de stationnement, quelque soit l'usage de la construction.

#### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UA13

### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

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 végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à hauteur d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement, répartis de manière homogène.

**Ensembles à préserver :**

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage **au titre de l'article L 123-1-5 III-2°** 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 par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

**Article UA 14**

**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

**Article UA15**

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

**Article UA16**

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

# ZONE UB

---

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre semi-continu ou discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone correspond à des secteurs d'extensions anciennes de la zone urbaine centrale, qui s'inscrivent néanmoins aujourd'hui pleinement dans l'enveloppe urbaine du village, avec un fort potentiel de renouvellement urbain et de densification.**

**Si la vocation principale de la zone est l'habitat, elle dispose toutefois d'une mixité de fonctions qu'il s'agit de maintenir : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les activités d'accompagnement (petits commerces, bureaux, services etc...) et les activités artisanales sont ainsi admises pour conforter la centralité du village autour du centre ancien.**

La zone UB comporte un secteur UBh disposant de règles de hauteur spécifiques, pour tenir compte de l'insertion des constructions dans le terrain naturel et de leur impact paysager.

La zone UB est en partie impactée par le Périmètre de Protection Modifié mis en place autour de l'ancien Prieuré.

Elle est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Elle est en outre concernée par le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 février 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme

L'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Au sein de la zone UB, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édition de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016

Au sein de la zone UB, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016.

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



## Article UB1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- a) toute construction neuve** dans les secteurs repérés comme espaces verts à préserver et protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- b) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :**
  - agricole,
  - d'entrepôt\*
  - industriel.
- c) le camping et le stationnement des caravanes \*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \* et des habitations légères de loisirs \*.
- d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :**
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- e) l'ouverture de carrières\***

## Article UB 2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

- a) Sur l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2b) du Code de l'urbanisme, les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'au moins 30 % de la surface de plancher\* soit affectée à des logements locatifs aidés par l'Etat et sous réserve de créer des logements supplémentaires;**
- b) les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes à usage :**
  - **artisanal** dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
  - **commercial** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente\*,
  - **d'annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement,
  - **agricole**, à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- c) les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- e) les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UB 3

### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### **3-1 Accès :**

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- c) **Le long des routes départementales, hors agglomération**, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

#### **3-2 Voirie\* :**

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

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

- b) **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.

## Article UB 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 7-1-2 dans le règlement et la cartographie du zonage eaux pluviales, qui est issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales réalisé à l'échelle du bassin versant du Garon.

**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.

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article UB 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article UB 6

# Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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'entraînent 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.

### **6-2 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 :

**Bandes de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bandes de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

### **6-3 Règle générale d'implantation**

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 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

### **6-4 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale et sans aggravation de la règle générale;

**Dans les secteurs de la Gaillardiére, Chauchay, La Bénichonière et Ste Agathe**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans «Les Orientations d'Aménagement et de Programmation» dans un rapport de compatibilité.

## Article UB 7

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

### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7-2 Règle d'implantation générale**

**Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter :**

- soit sur limites séparatives (ordre continu ou semi-continu);
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (ordre discontinu).

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### **Dans la bande de constructibilité secondaire**

#### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

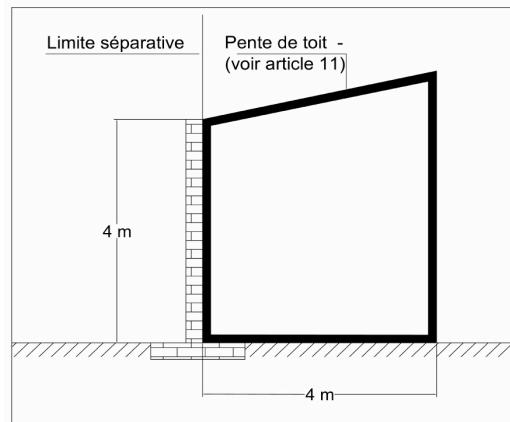
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

#### **Construction « jouxtant » la limite de propriété**

La construction des bâtiments 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-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### **7-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

**Dans les secteurs de la Gaillardière, Chauchay, La Bénichonière et Ste Agathe**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans «Les Orientations d'Aménagement et de Programmation» dans un rapport de compatibilité.

## Article UB 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UB 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UB 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

La hauteur\* des constructions est limitée à **10,50 mètres**.

**Au sein du secteur UBh, la hauteur des constructions est limitée à 8 m.**

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

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

- aux dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif\*,
- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension\* ou de reconstruction 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.

## Article UB 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article UB 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour le logement locatif aidé

**Pour les constructions à usage artisanal**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de commerce,**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente\* réservée à cet usage.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UB13

### Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

---

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

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 végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 30 %**.
- b)** Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c)** La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

#### Ensembles à préserver :

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage **au titre de l'article L 123-1-5 III-2°** 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 par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UB 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé

## Article UB15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UB16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## ZONE UC

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de densité faible à moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

Cette zone correspond aux secteurs urbanisés moins denses et plus récents de la commune. Si cette zone périphérique peut accueillir ponctuellement des activités artisanales ou tertiaires, elle n'a pas vocation à développer sa mixité de fonctions et une forte densification urbaine. Sa vocation principale reste l'habitat, pour assurer une transition avec l'espace naturel et agricole qui l'entoure et marquer la fin de l'extension de l'urbanisation.

**La zone UC comprend plusieurs secteurs:**

- **un secteur UCd1**, secteur où l'urbanisation, plus lâche, nécessite de voir sa densification encadrée, avec une limite d'emprise au sol différente de la zone UC ;
- **un secteur UCd2**, secteur de périphérie de l'enveloppe urbaine, qui n'a pas vocation à être densifié, où l'emprise au sol doit être encore inférieure au secteur UCd1.

La zone UC est concernée par le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 février 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme

Au sein de la zone UC et des secteurs UCd :

- **l'édition de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016

Au sein de la zone UC et des secteurs UCd, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016.

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



## Article UC1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- a) toute construction neuve** dans les secteurs repérés comme espaces verts à préserver et protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- b) les constructions neuves et travaux sur existants à usage :**
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel,
  - commercial,
  - hôtelier.
- c) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.**
- d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- d) l'ouverture de carrières\*.**

## Article UC 2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

- a) les extensions des constructions à usage artisanal existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux ;
- b) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage agricole**, s'il existe sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) les annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;
- e) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- f) les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UC 3

### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3-1 Accès\* :**

a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les **possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **3-2 Voirie\* :**

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

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

b) **Les voiries 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.

## Article UC 4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 7-1-2 dans le règlement et la cartographie du zonage eaux pluviales, qui est issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales réalisé à l'échelle du bassin versant du Garon.

**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.

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article UC5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UC 6

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

---

### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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'entraînent 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.

### **6-2 Règle générale d'implantation**

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter avec **un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### **6-3 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;

Lorsqu'une **construction existante à la date d'approbation du PLU** est implantée différemment de la règle générale, l'aménagement et l'extension (y compris par surélévation) se réaliseront en prolongement des façade existantes ou en retrait.

## Article UC7

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

---

### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7-2 Règle générale d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter en **retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres**.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Les annexes** dont l'emprise au sol\* ne dépasse pas 8m2 peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2,50m

### **7-3 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*;

Lorsqu'une **construction existante à la date d'approbation du PLU** est implantée différemment de la règle générale, l'aménagement et l'extension (y compris par surélévation) se réaliseront en prolongement des façade existantes ou en retrait.

## Article UC 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UC 9

### **Emprise au sol**

---

#### **9-1 Champs d'application**

Les dispositions édictées ci - dessous à l'article 9-2 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **9-2 La règle**

**Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCd1, UCd2**, l'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain\*.

**Dans le secteur UCd1**, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 15 % de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UCd2**, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 10 % de la superficie du terrain.

## Article UC 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **8 m.**

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

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

- aux dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif\*,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et 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.

## Article UC 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article UC 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### **Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

- 2 places de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement pour le logement locatif aidé

**Pour les constructions à usage d'artisanat,**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de bureaux**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

**Article UC13****Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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 végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 50 % de la surface du terrain**.
- b)** Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c)** La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Ensembles à protéger**

**Les espaces végétalisés à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° 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 par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UC 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UC 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UC 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

# ZONE UHp

---

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**La zone UHp recouvre des hameaux ou groupes d'habitations anciens, rattrapés par l'extension urbaine récente et constituant aujourd'hui une limite de l'enveloppe urbaine du village.**

**Ces secteurs d'urbanisation ancienne se caractérisent par une superficie limitée avec une densité et une morphologie urbaine de type centre-bourg (implantations à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu, hauteurs pouvant atteindre R+2, jardins en cœur d'ilot...).**

**La zone UHp prend acte de l'existence de ces hameaux en tant qu'entité propre participant à la qualité paysagère et à l'identité du village en leur ouvrant la possibilité d'évoluer de manière maîtrisée, dans une logique de confortement et de valorisation du patrimoine bâti.**

La zone UHp est concernée par le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 février 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

Au sein de la zone UHp, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édification de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016

Au sein de la zone UHp, toute **démolition d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016.

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



## Article UHp1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :**

- d'entrepôt,
- industriel,
- commercial,
- hôtelier.

**b) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.**

**c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*,
- les garages collectifs de caravanes \*.

**d) l'ouverture de carrières**

## Article UHp2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

- a) L'aménagement dans le volume bâti existant ou l'extension de constructions existantes** dans la limite d'une extension par tènement **pour un usage de bureaux, d'activités artisanales** sous réserve que cet usage n'excède pas 50 % de la surface de plancher\* totale de la construction après travaux et sous réserve d'être lié à une habitation existante;
- b)** Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes **à usage agricole**, s'il existe sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- c) Les annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;
- d) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- e) Les affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone et où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UHp3

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées****3-1 Accès\* :**

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- c) **Le long des routes départementales, hors agglomération**, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 7, définitions)

**3-2 Voirie\* :**

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

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

- b) **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.

## Article UHp4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 7-1-2 dans le règlement et la cartographie du zonage eaux pluviales, qui est issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales réalisé à l'échelle du bassin versant du Garon.

**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.

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article UHp5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UHp6

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

---

### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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'entraînent 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.

### **6-2 Règle générale d'implantation**

Le long des voies et emprises publiques, **les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur**.

**Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, à l'exception des constructions à usage d'annexe.**

**Les piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré au bassin.

### **6-3 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle, sans aggravation de la règle générale;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## Article UHp7

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

---

### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## **7-2 Règle générale d'implantation**

Les constructions doivent **s'implanter sur une limite séparative** au moins (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum de tout point de la construction à la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3m.

## **7-3 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale;

## Article UHp8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UHp9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UHp10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

La hauteur\* des constructions est limitée à **8 mètres**.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent **être minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses** (à l'exception des annexes).

**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\*
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et 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,

**Article UHp11****Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

**Article UHp12****Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minimales suivantes sont exigées :****Pour les constructions à usage d'habitation**

- 2 places de stationnement par logement et 1 place pour le logement locatif aidé

**Pour les constructions à usage d'artisanat**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

**Pour les constructions à usage de bureaux**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UHp13

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

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

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 végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 30 %**.
- b)** Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c)** La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## Article UHp14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UHp15

### **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

## Article UHp16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

# ZONE US

---

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible destinée à accueillir des activités sociales ou médico-sociales et/ou des logements abordables\*.**

La zone US est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

En tant que zone urbaine, la zone US est concernée par le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 février 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

Au sein de la zone US, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édition de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016

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



## Article US 1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :**

- agricole,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt
- de bureaux,
- commercial,
- hôtelier.

**b) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*
- les garages collectifs de caravanes\*.

**c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs\*.**

**d) l'ouverture de carrières\***

## Article US 2

### **Occupations et utilisations interdites**

---

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

- a) les constructions neuves à usage d'habitation, sous réserve qu'au moins 50 % de la surface de plancher\* soit affectée à des logements locatifs aidés par l'Etat et/ou à du logement abordable\* ;**
- b) les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;**
- c) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'elles soient liées à des activités sociales ou médico-sociales ;**
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;**
- e) les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;**
- f) les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.**

## Article US 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### **3-1 Accès\* :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- c) Le long des routes départementales, hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 7, définitions)

#### **3-2 Voirie\* :**

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

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

Toute voirie 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.

- b) Les voiries 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.

## Article US 4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 7-1-2 dans le règlement et la cartographie du zonage eaux pluviales, qui est issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales réalisé à l'échelle du bassin versant du Garon.

**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.

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article US 5

### **Caractéristiques des terrains justifiées par un dispositif d'assainissement individuel**

---

Non réglementé.

## Article US 6

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

---

### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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.

### **6-2 Règle d'implantation générale**

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

Les **piscines** (distance mesurée au bord du bassin) s'implanteront à **2 mètres** minimum de l'alignement\* actuel ou futur.

### **6-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle, sans aggravation de la règle générale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## Article US 7

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

---

### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **7-2 Règles d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal **de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### **7-3 Règles d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

## Article US 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article US 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article US 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

La hauteur\* des constructions est limitée à **11 mètres**.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent **être minorée de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics 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,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.

## Article US 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article US 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

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

- 1 place de stationnement par logement

#### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## Article US 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

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

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 végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

**En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :**

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 % de la surface du terrain**.
- b)** La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.
- c)** Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.

## Article US 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article US 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article US 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.



# ZONE UI

---

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

**La zone Ui est impactée par le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique lié au projet d'autoroute A45** entre Lyon et Saint-Etienne, mis en place par le décret du 16 juillet 2008 (NOR: DEV0814561D) et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

**Dans le secteur UiA45**, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés.

Les autorisations de construire dans ce secteur seront prises selon l'avis conforme du Préfet.

En tant que zone urbaine, la zone Ui est concernée par le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 février 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme

**La zone UI est en outre concernée par des zones de dangers significatifs** (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), **graves** (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL") **ou très graves** (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") **pour la vie humaine, liées au passage d'une canalisation de transport de gaz gérée par GRT Gaz.**

Ces zones sont entourées par des contours de couleur violette sur le Document graphique (Pièce n°04-1 - cf article 7 - Dispositions générales du présent règlement).

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



## Article UI1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- a) Dans les secteurs indicés A45, **toute construction ou utilisation des sols** non autorisées à l'article UI2
- b) **les constructions neuves** et travaux sur construction existante à usage:
  - agricole,
  - de piscine,
  - hôtelier.
- c) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- d) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
- e) l'ouverture de **carrières\***.

## Article UI2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

#### **2-1. Sont admis sous conditions :**

- a) **les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:
  - **d'habitation** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à usage d'activités économiques, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher\* totale de la construction à usage d'activité économique. L'entrée du logement ne doit pas être séparée et doit être prévue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité
  - **commercial** sous réserve : qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même terrain et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher affectée à la production ;
- b) **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- c) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) **les affouillements et exhaussements de sol** \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

#### **2-2. Dispositions particulières dans les secteurs UIA45**

Sous réserve d'être situés au sein du secteur UIA45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés.

## Article UI 3

### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'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.

#### **3-1 Accès\* :**

- a) 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.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) **Le long des routes départementales, hors agglomération**, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 7, définitions)

#### **3-2 Voirie\* :**

- a) **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.  
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, 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 circulation des piétons** devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).
- b) **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.

## Article UI 4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1. Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise au réseau d'assainissement.

##### **4-2-2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales et de ruissellement de l'aménagement ou de la construction doivent être absorbées en totalité sur le terrain ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir, conformément aux dispositions du zonage eaux pluviales issues du schéma d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe. Un pré-traitement pourra être demandé avant rejet.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

##### **4-2-3. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)**

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

**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.

## Article UI 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article UI 6

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

---

#### **6.1 Modalités de calcul du retrait**

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'entraînent 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.

#### **6.2 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter** :

- **avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement\* des voiries internes à la zone**
- **avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe de la RD 105**
- **avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 342.**

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

## Article UI 7

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

---

#### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation générale**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, **les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.**

#### **7-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UI 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UI 9

### **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **65 % de la superficie du terrain\***.

## Article UI 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

La hauteur\* des constructions est limitée à **12 mètres**.

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

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

- aux dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UI 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions 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.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

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

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie enduites. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire.

## **11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments**

### **11-2-1- Conditions générales**

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

### **11-2-2 – La 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.

### **11-2-3 - Façades**

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

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.

### **11-2-4 Les matériaux**

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

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une recherche d'harmonie avec la nature et l'aspect des matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **11-2-5 Toitures**

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront 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.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

### **11-2-6 Les clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par un treillis soudé et/ou des haies vives composées avec des espèces locales. Elles devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 m sera implantée le long des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

### **11-2-7 Les éléments techniques**

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.

### **11-2-8 Energies renouvelables**

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- 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 mettre en scène ou les dissimuler.

## Article UI 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- **Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions à usage de bureau,**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions à usage d'habitation,**

2 places de stationnement par logement.

Seules les surfaces de circulation seront imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

## Article UI 13

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé 1 arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article UI 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

## Article UI 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

## Article UI 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.



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

---



## ZONE AUC

---

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

**La vocation principale de cette zone est l'habitat.**

Ce terrain naturel, enserré par l'urbanisation, se situe rue St Marc, en périphérie du village, au sein de ses récentes extensions pavillonnaires. Cette zone doit s'inscrire dans son tissu en visant une densité maîtrisée.

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

La desserte et l'aménagement de ce secteur doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « L'Orientation d'aménagement et de programmation n°3 », dans un rapport de compatibilité.

**L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

La zone AUC est concernée par le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 février 2016 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

Au sein de la zone AUC, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, seront subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édition de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016

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



## Article AUC1

**Occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdits :****a) les constructions neuves à usage :**

- agricole,
- d'entrepôt,
- industriel,
- commercial,
- artisanal
- hôtelier,
- de stationnement

**b) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.****c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*,
- les garages collectifs de caravanes \*.

**d) l'ouverture de carrières\*.**

## Article AUC2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****Sont admis sous conditions :**

- a) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;**
- b) les annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement ;
- c) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- d) les affouillements et exhaussements de sol \*,** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article AUC 3

### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### **3-1 Accès\* :**

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **3-2 Voirie\* :**

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

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

- b) **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 retournelement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article AUC 4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 7-1-2 dans le règlement et la cartographie du zonage eaux pluviales, qui est issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales réalisé à l'échelle du bassin versant du Garon.

**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.

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article AUC 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article AUC 6

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

#### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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'entraînent 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.

#### **6-2 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.

#### **6-3 Règle générale d'implantation**

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 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions est régie par l'article 7

Les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation» dans un rapport de compatibilité.

#### **6-4 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

## Article AUC 7

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

#### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation générale**

Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) ;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### **7-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale ;

Les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation» dans un rapport de compatibilité.

## Article AUC 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## Article AUC 9

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol\* totale des constructions ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les ouvrages techniques\* nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Auc 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **8 m**.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses (à l'exception des annexes).

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

- aux dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif\*,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et 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.

## Article Auc 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article Auc 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

- 2 places de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement pour le logement aidé

**Pour les constructions à usage de bureaux**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article AUC 13

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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 végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 50 %**.
- b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## Article AUC 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article AUC 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article AUC16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## **Titre 4 - 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 Ap** à protéger en raison de son intérêt paysager et patrimonial, au titre de l'article L.123-1-5-III.2. Ce secteur concerne notamment les secteurs de Chauchay et des Rivoirelles jusqu'au Pré-Chatel, sur l'ensemble du vallon descendant depuis le bourg historique jusqu'au Casanova, au Nord de la commune ;
- **un secteur Aco** inconstructible, correspondant aux espaces agricoles à forts enjeux environnementaux du bocage de Berthoud (Prapin, Les Pinasses) et s'inscrivant dans la trame verte et bleue de la commune (corridor de l'Est du territoire, entre les Landes de Montagny et le vallon du Casanova, sur le secteur des Esses) ;
- **un secteur Azh** inconstructible, correspondant aux zones humides, où toute nouvelle occupation du sol est interdite, y compris les affouillements et exhaussements de sols ;
- **un secteur Ah** lié à la présence d'une activité artisanale sur le secteur des Fontaines, à proximité de la RD 342, où les aménagements et extensions mesurées en lien avec l'activité existante sont admis sous conditions.

**La zone A est en partie concernée par un aléa fort inondation sur le secteur des Esses, au Nord-est de la commune, et par un classement en zone rouge dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations du Garon.**

**La zone A est en partie incluse dans le périmètre de servitude AS1 de protection éloignée du puits de captage** de Brignais et Vourles institué par arrêté préfectoral en date du 15 Avril 1999.

**La zone A et le secteur Aco sont concernés par le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique lié au projet d'autoroute A45** entre Lyon et Saint-Etienne, mis en place par le décret du 16 juillet 2008 (NOR: DEVRO814561D) et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

**Dans les secteurs AA45 et AcoA45,** les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés. Les autorisations de construire dans ce secteur seront prises selon l'avis conforme du Préfet.

**La zone A est concernée par un aléa géologique moyen** (représenté par des hachures oranges sur le document graphique - pièce n°04-1) : voir les **Dispositions générales, article 7-2**

**Enfin, la zone A et les secteurs Aco et Azh sont également concernés par des zones de dangers significatifs** (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), **graves** (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL")) **ou très graves** (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") pour la vie humaine, liées au passage d'une canalisation de transport de gaz gérée par GRT Gaz).

Ces zones sont entourées par des contours de couleur violette sur le Document graphique (Pièce n°04-1 - cf article 7 - Dispositions générales du présent règlement).

**La zone A comporte des constructions repérées et protégées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**, soumises à des règles d'aspect extérieur des constructions spécifiques (article 11). Leur démolition éventuelle est subordonnée à l'obtention d'un **permis de démolir**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016.

Au sein de la zone A, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édition de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016

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



## Article A 1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdites :**

- Toute construction et utilisation des sols dans les secteurs indicés « A45 » à l'exception de celles autorisées à l'article A2
- Toute construction neuve dans les secteurs Ap, Aco et Azh
- Les exhaussements et affouillements de sols dans le secteur Azh
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2 ou qui ne tiennent pas compte des dispositions incluses dans le règlement du PPRI du Garon.

## Article A2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

#### **2-1. Sont admis sous conditions :**

**Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception du secteur Azh et de tenir compte des dispositions relatives au PPRI du Garon :**

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- b) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

**Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Aco, Ap et Azh, et de tenir compte des dispositions relatives au PPRI du Garon :**

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:**
  - **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'**exploitation agricole\***
  - **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'**exploitation agricole** existante et dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher\*.

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**.
- b) **les travaux suivants** concernant **les constructions à usage d'habitation (hors annexes)** existantes 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 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.
  - **L'extension\* des constructions existantes** pour un usage d'**habitation** sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **200 m<sup>2</sup>**.
  - **Les piscines** sous réserve qu'elles s'inscrivent en extension\* de la construction existante.
- c) **Le changement de destination** dans le volume existant pour un usage d'**habitation** pour les constructions repérées par une étoile marron sur le document graphique
- d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dès lors qu'elles 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.

**Sous réserve d'être situés dans les secteurs Ap et Aco :**

- a) **Les travaux suivants** concernant **les constructions à usage d'habitation existantes (hors 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 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.
  - **L'extension\* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve que cette dernière n'excède pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par ténement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **200 m<sup>2</sup>**.
  - **Les piscines** sous réserve qu'elles s'inscrivent en extension\* de la construction existante.

**Sous réserve d'être situé en secteur Ah :**

- a) **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'activité économique existantes 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 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans changement de destination.
  - **L'extension\* des constructions existantes** sans changement de destination sous réserve que cette dernière n'excède pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par ténement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas 1200 m<sup>2</sup>.

**2-2. Dispositions particulières dans les secteurs AA45 et AcoA45**

Sous réserve d'être situés au sein des secteurs AA45 et AcoA45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés.

**Article A3****Desserte des terrains par les voies publiques et privées****3-1 Accès\* :**

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- c) **Le long des routes départementales, hors agglomération**, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 7, définitions)

### **3-2 Voirie\***

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

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

- b) **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.

## Article A4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire**.

L'**évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant leur raccordement.

**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 concerné. Elle peut se faire via une tranchée d'infiltration ou rejetée dans un fossé ou un réseau d'eaux pluviales sous réserve de l'accord du Maître d'Ouvrage concerné.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est obligatoirement requis avant autorisation du dispositif.

**Dans le secteur repéré par des hachures oranges sur le document graphique**, les infiltrations des eaux dans le sol sont interdites

#### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 7-1-2 dans le règlement et la cartographie du zonage eaux pluviales, qui est issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales réalisé à l'échelle du bassin versant du Garon.

**Dans le secteur repéré par des hachures oranges sur le document graphique**, les infiltrations des eaux dans le sol sont interdites.

**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.

#### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

#### **4-2-4 Dispositions particulières**

Au sein de la zone d'aléa moyen de glissement de terrain, matérialisée par des hachures orange sur le document graphique (pièce n°04-1), les rejets d'eaux par infiltration dans le sol sont à proscrire

## Article A5

### **Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## Article A6

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

#### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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'entraînent 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.

#### **6-2 Règle d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

**Le long de la RD 342**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **75 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur

### **6-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article A7

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

#### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation générale**

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

#### **7-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## Article A 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## Article A 9

### **Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article A10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

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

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **12 m** pour les bâtiments d'activités agricoles et **8 m** pour les constructions à usage d'habitation.

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

- aux dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

## Article A11

### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au titre 6.

## Article A12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minimales suivantes sont exigées :**

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

- 2 places par logement

**Au sein du secteur Ah et pour les constructions à usage d'activité économique :**

- 1 place par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## Article A13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

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 situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les constructions autorisées dans la zone seront accompagnées par des espaces végétalisés adaptés.

#### **Ensembles à protéger**

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

**Les arbres et espaces végétalisés à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article **L 123-1-5-III-2°** 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 par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article A 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

## Article A15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

## Article A16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.



## **Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 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.

Elle comprend 5 secteurs correspondant à un règlement particulier :

- Le secteur **Nco** inconstructible, correspondant aux espaces naturels à forts enjeux environnementaux et s'inscrivant dans la trame verte et bleue de la commune ;
- Le secteur **Nzh**, inconstructible, correspondant aux zones humides, où toute nouvelle occupation du sol est interdite, y compris les affouillements et exhaussements de sols ;
- Le secteur **NL** lié à des activités de loisirs ou de sport et correspondant aux équipements collectifs où certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises sous conditions ;
- Le secteur **Nn**, correspondant à un espace naturel situé au cœur de l'enveloppe urbaine ;
- Le secteur **Nh** lié à la présence d'une activité à usage de commerce sur la zone naturelle des landes de Montagny en bordure de la RD 342, où les aménagements ou extensions mesurées sont admis sous conditions.

La zone N est **en partie concernée par le Périmètre de Protection Modifié** mis en place autour de l'ancien Prieuré.

**La zone N et les secteurs Nco et Nzh sont en outre concernés par le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique lié au projet d'autoroute A45** entre Lyon et Saint-Etienne, mis en place par le décret du 16 juillet 2008 (NOR: DEVRO814561D) et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

**Dans les secteurs NA45, NcoA45 et NzhA45**, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés. Les autorisations de construire dans ce secteur seront prises selon l'avis conforme du Préfet.

**Les secteurs Nco et Nzh sont également concernés par des zones de dangers significatifs** (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), **graves** (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL") ou très graves (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") pour la vie humaine, liées au passage d'une canalisation de transport de gaz gérée par GRT Gaz. Ces zones sont entourées par des contours de couleur violette sur le Document graphique (Pièce n°04-1 - cf article 7 - Dispositions générales du présent règlement).

**Le secteur Nco est concerné par l'ancienne décharge de déchets industriels et peut être soumis à certaines restrictions d'usage en raison de la pollution restante.**

Au sein de la zone N, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à une déclaration préalable :

- **l'édition de clôtures**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2010;
- **le ravalement de façades**, en application de la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016

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



## Article N 1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- a) Toute construction neuve et utilisation des sols dans les secteurs indicés "A45" à l'exception de celles autorisées à l'article N2
- b) Les **constructions neuves** à usage:
  - agricole,
  - d'habitation,
  - de bureau,
  - d'entrepôt\*,
  - artisanal,
  - industriel,
  - hôtelier,
  - commerce
  - de stationnement,
  - d'annexe
  - de piscines, si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article N2.
- c) **Les exhaussements et affouillements de sol\*** dans le secteur Nzh.
- d) **Les extensions des constructions existantes** à l'exception de celles autorisées à l'article N2
- e) Le **camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*
- f) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public **à l'exception du secteur NL**,
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public **à l'exception du secteur NL**,
- g) L'ouverture de **carrières**

## Article N2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

#### **2-1. Sont admis sous conditions :**

#### **Sous réserve d'être situés en zone N à l'exception du secteur Nzh**

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- b) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

**Sous réserve d'être situés en zone N à l'exception des secteurs Nco, NL, Nh et Nzh**

- a) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dès lors qu'elles 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

**Sous réserve d'être situés dans la zone N à l'exception des secteurs Nh, NL et Nzh**

- a) **les travaux suivants** concernant **les constructions à usage d'habitation** existantes (hors 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 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.
  - **L'extension\* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **200 m<sup>2</sup>**.
  - **Les piscines** sous réserve qu'elles s'inscrivent en extension\* de la construction existante.

**Sous réserve d'être situés dans le secteur 1NL**

- a) **Les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes** sous réserve d'être liées à des activités de loisirs et de sports et de ne pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale après travaux
- b) **les installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif\*** sous réserve d'être liées à des activités de loisirs et de sports

**Sous réserve d'être situés dans le secteur Nh**

- a) **les travaux suivants concernant les constructions à usage commercial existantes 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 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans changement de destination et sous réserve que l'activité commerciale reste en lien avec une activité de loisirs.
  - **L'extension\* des constructions existantes** sans changement de destination sous réserve que cette dernière n'excède pas 250 m<sup>2</sup> 'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **900 m<sup>2</sup>** et que l'activité commerciale **reste en lien avec une activité de loisirs**.

**2-2. Dispositions particulières dans les secteurs NA45, NcoA45 et NzhA45**

Sous réserve d'être situés au sein des secteurs NA45, NcoA45 et NzhA45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés.

## Article N3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### **3-1 Accès\* :**

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- c) **Le long des routes départementales, hors agglomération**, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 7, définitions)

#### **3-2 Voirie\* :**

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

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

- b) **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.

## Article N4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant leur raccordement.

**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 concerné. Elle peut se faire via une tranchée d'infiltration ou rejetée dans un fossé ou réseaux d'eaux pluviales sous réserve de l'accord du Maître d'Ouvrage concerné.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est obligatoirement requis avant autorisation du dispositif.

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 7-1-2 dans le règlement et la cartographie du zonage eaux pluviales, qui est issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales réalisé à l'échelle du bassin versant du Garon.

**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.

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article N 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article N 6

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

---

#### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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'entraînent 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.

#### **6-2 Règle d'implantation générale**

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

**Le long de la RD342**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **75 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

#### **6-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*

## Article N7

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

---

#### **7-1 Définition**

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 qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives **à une distance au moins égale à 5 mètres**.

### **7-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les aménagements\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*

### **Article N 8**

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

Non réglementé

### **Article N 9**

### **Emprise au sol**

Dans le secteur 1NL, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface du tènement.

### **Article N10**

### **Hauteur maximum des constructions**

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

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **6 m.**

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension\* par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

### **Article N11**

### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

## Article N 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

#### **Pour les constructions à usage de commerces:**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée

#### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\*.

## Article N 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

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 végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

#### **Ensembles à protéger**

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

**Les espaces végétalisés à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article **L 123-1-5-III-2°** 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 par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article N 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol\***

---

Non réglementé

## Article N15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

## Article N16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## **Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections**

---



## Article 11 commun à toutes les zones sauf UI

### Aspect extérieur des constructions - Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

#### Intégration dans le site

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions 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'ordonnancement 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...

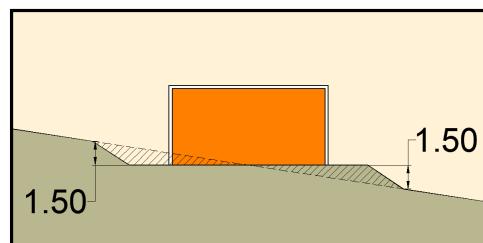
#### 1- Adaptation au terrain naturel et orientation

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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).

☞ **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.

**Dans les secteurs concernés par des hachures oranges sur le document graphique**, la pente maximum des talus sera de 3 de base pour 2 de hauteur (3H/2V).

**Les enrochements de type cyclopéen sont interdits.** Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les murets en gabions sont autorisés.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,20 m de hauteur.



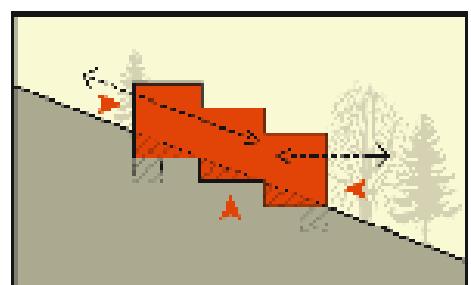
Enrochement de type cyclopéen interdit



Muret en gabion autorisé

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

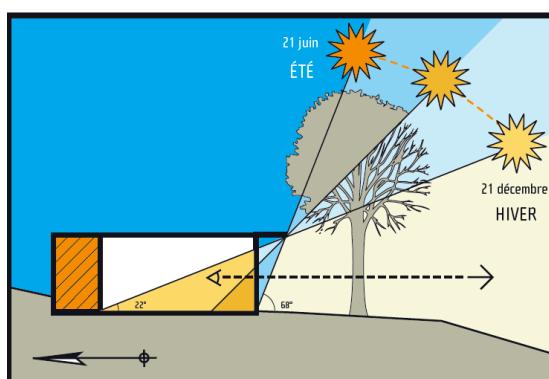


Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture  
(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

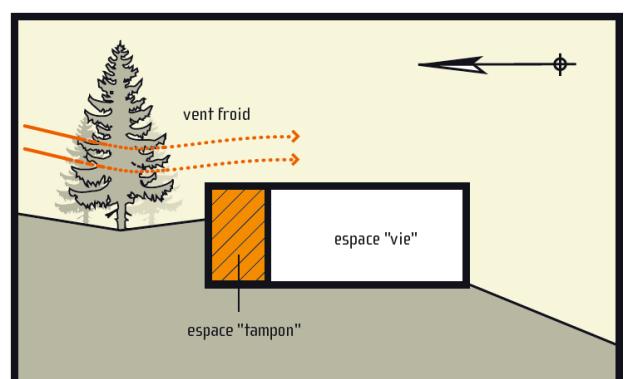
Le faîteage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires.

Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

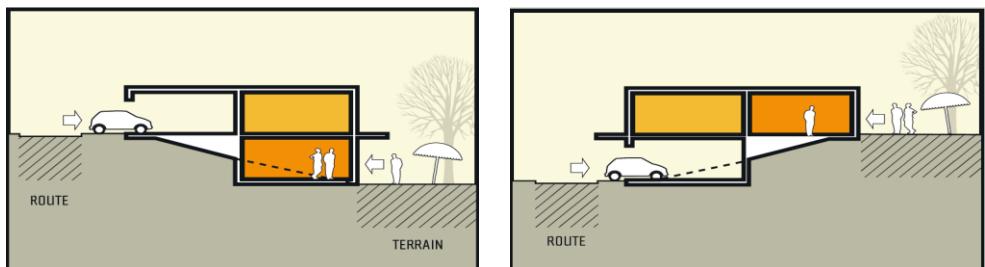


Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)



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. En particulier, les surfaces dédiées aux accès des véhicules seront limitées via une implantation des constructions à usage de stationnement et des aires de stationnement au plus près des voies et emprises publiques\*.

 **Illustration de la règle :** mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

## 2- Clôtures

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 toutes les zones du PLU :

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdits pour les clôtures sur rues et en limites séparatives:

- les associations de **matériaux hétéroclites**,
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts** : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**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 séparatives.

>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

**Dans les secteurs Aco et Nco,** la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage.

**Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des zones US et UI :**

**Les murs patrimoniaux en pierres à préserver**, localisés au plan de zonage au titre **de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

D'une manière générale, il conviendra de **limiter de percements** pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.

**Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception de la zone UA :**

**Les clôtures sur rue et emprise publique** devront être constituées :

- soit **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 2 m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverture.
- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**

Les **clôtures sur limites séparatives** devront quant à elles être constituées d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**.

Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut. Dans ce cas la hauteur est limitée à 2,50m.

#### **Au sein de la zone UA :**

**Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :**

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**,
- soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres.

**Les clôtures sur rue et emprises publiques seront obligatoirement constituées d'un mur plein n'excédant pas 2,00 m** de haut, réalisé en pierres de pays ou en maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, et recouverte d'une couvertine.

Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut. Dans ce cas la hauteur ne dépassera pas la hauteur du mur existant.

### **3- Aspect général des constructions**

Les dispositions des articles 3-1 et 3-2 et 3-3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

#### **3-1 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.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc...), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Les **vérandas** pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment. Au sein de la zone UA, y compris le secteur UAA, les vérandas pourront être autorisées dans la mesure où elles seront localisées à l'intérieur des cours ou côté jardin, non visible depuis la rue.

**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. Seules sont autorisées les loggias et galeries couvertes.

### **3-2 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 :

- Ils respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...
- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...) selon le nuancier déposé en mairie. L'aspect de l'enduit se rapprochera d'une finition grattée fin. **Les enduits projetés écrasés sont interdits.**

**Les bardages d'aspect brillant** sont interdits.

- **Volets**

**Les volets roulants** sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas saillants ou bien intégrés dans la maçonnerie.

- **Ouvertures**

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**.

**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

**Dans la zone UB** les façades des constructions implantées à l'alignement et notamment les pignons doivent obligatoirement comporter des baies.

### **3-3 Toitures**

- Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe
- En dehors des zones UA (y compris le secteur UAA) et UHP et des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, **les toitures terrasses** sont autorisées sans conditions. Au sein des zones UA (y compris le secteur UAA) et UHP et pour l'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les toitures terrasses sont limitées aux constructions servant à la jonction entre deux volumes bâties, ou dans le cadre d'une extension limitée.
- **Les toitures devront être couvertes** de tuiles creuses ou romanes de ton rouge ou rouge vieilli, 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. Les toitures des constructions à usage d'activités agricoles pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.
- **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.
- **La pente des toitures** devra être en harmonie avec l'existant, soit entre 30% et 40%, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les constructions à usages d'activités économiques, les auvents et constructions de type véranda pourront avoir des pentes différentes plus faibles et d'autres matériaux de couvertures.
- Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture. Les toitures à un pan sont également autorisées pour les constructions annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>
- Les ouvertures **non intégrées à la pente du toit sont interdites**.
- **Ouvertures dans le toit** : 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.
- 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.

#### **4- Energies renouvelables**

Les dispositions ci dessous s'appliquent aux zones UA, UHp et aux constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-3 2° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme.

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.

#### **5- Dans les zones UA (y compris le secteur UAa) et UHp et pour l'ensemble des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° (aujourd'hui L151-19) du Code de l'Urbanisme, en sus des autres dispositions du présent article 11 :**

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions situées au sein des zones UA (y compris le secteur UAa) et UHp ou repérées au titre de l'article L123-1-5 III-2° 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, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- **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 ;
- En l'absence de toitures terrasses, **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 vieilli ou 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 faîtement de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtement sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtement 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 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 être axées avec les fenêtres de façade. Leur nombre sera limité à 2 par pan, et leur taille limitée à 55\*78 cm.
- **Volets** : les volets roulants sont interdits et seuls sont autorisés :
  - Les volets battants
  - Les volets intérieurs
  - Les brise-soleil orientables ou jalousies, s'ils sont dissimulés 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) ;



## **Titre 7 - Définitions**

---

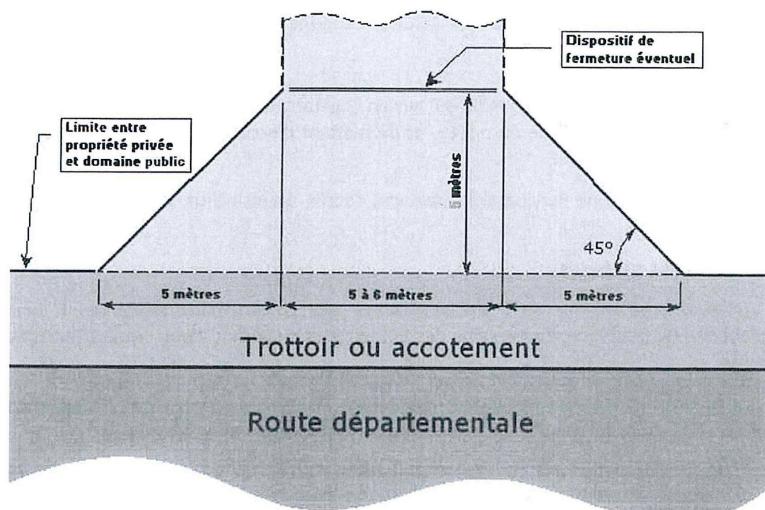


## **Accès**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

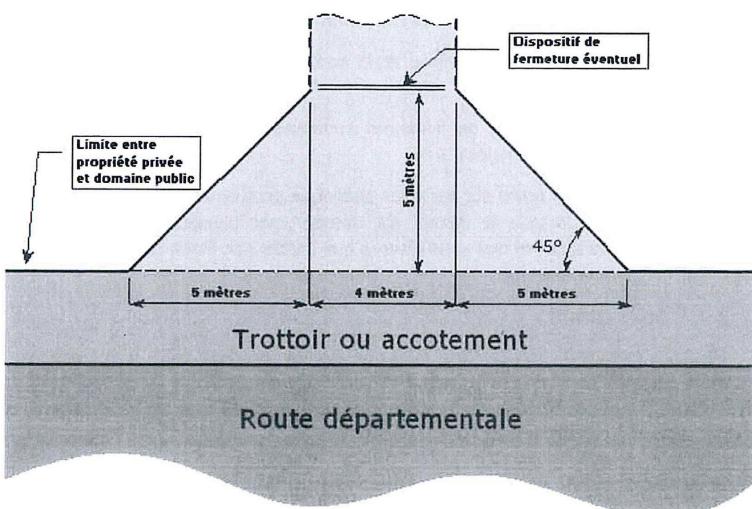
### **Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération**

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 secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, 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> (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), 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 (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

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 (R 421-20 du code de l'urbanisme).

## **Aires de stationnement ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, 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(R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

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 (R421-20 du code de l'urbanisme).

## **Aires de jeux et de sports ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, 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 (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

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 (R.421-20 du code de l'urbanisme).

## **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 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, ...).

## **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 1er 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.

## **Constructions à usage d'activité économique**

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

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

## **Constructions à usage artisanal**

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

### **Constructions à usage de bureaux**

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;

### **Constructions à usage de commerce**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux commerciaux attachés à une autre destination (ex : artisanale ou industrielle) doivent dépasser un tiers de la surface de plancher totale

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

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

### **Constructions à usage de stationnement**

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

### **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.

### **Exploitation agricole**

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

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

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume 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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

### **Impasse**

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

### **Logement abordable**

La notion de logement abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyer maîtrisé
- Logements en accession aidée à la propriété
- Logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, non médicalisés, mais disposant d'une offre de service en accompagnement (gardiennage, permanences médico-sociales, services et commerces ambulants, service de restauration ou de livraison de repas, activités de loisirs...)

### **Opérations d'aménagement ou de construction**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou regroupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif**

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

### **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 (art. R421-19).

### **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 R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

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

### **Surface de plancher**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Surface de vente**

La surface de vente permet de mesurer en m<sup>2</sup> la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

## **Surface minimum d'installation**

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

## **Tènement**

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

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

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## **Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. 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.