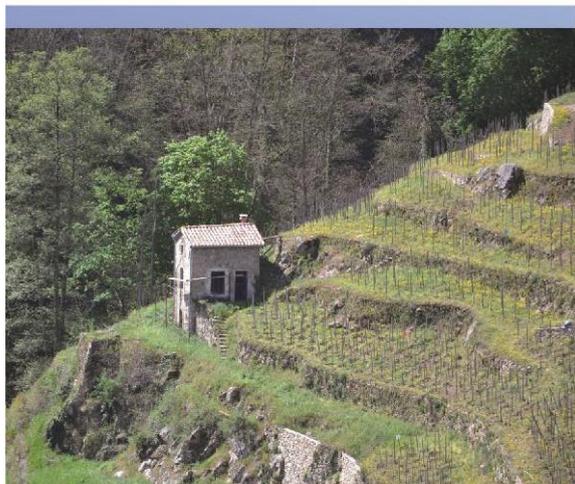


# Commune de Condrieu



## *Règlement*

*Modification n°2*

*approuvée le 21/03/2023*



## Sommaire

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones .....	4
Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles .....	19
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	19
Article 7 - Droit de préemption urbain .....	22
Article 8 - Risques technologiques et nuisances.....	23
Article 9 - Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L 151-23° du code de l'urbanisme .....	23
Article 10 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes .....	27
Article 11 - Définitions .....	28
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits .....	37
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>38</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua .....	39
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....	48
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....	53
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	58
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui .....	62
Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	68
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>72</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	73
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>75</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	75
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>82</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	82
<b>TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)</b>	<b>88</b>
1. Intégration au site.....	88
2-Adaptation du bâti à la pente .....	90
3 -Volumes .....	93
4- Façades .....	100
5. Les abords .....	111
6. Les constructions annexes et les autres constructions .....	114

## TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions de l'article R123-9 du **Code de l'Urbanisme tel que codifié avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016**.

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CONDRIEU

### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

#### **A L'exception des dispositions du présent règlement, le Code de l'Urbanisme.**

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L101-3, L11-2 (L 111-11 ancien) et L101-2 ( et L 121-1 ancien) du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L102-1 à L102-3° (L 121-9 ancien) du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées aux articles L 151-43, L152-7, L153-60, L161-1, L162-1 et L 163-10 du code de l'urbanisme
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

#### **Zones urbaines**

**Zones U** dites zones urbaines. 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.

#### **Zones à urbaniser**

**Zones AU**, dites zones à urbaniser. 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.

#### **Zones agricoles**

**Zones A** dites zones agricoles, 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'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 alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application l'article L151-13 ( L. 123-1-5.II 6°ancien).

En zone A est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

**Zones naturelles et forestières**

**Zones N**, dites zones naturelles et forestières, 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 seules être autorisées :
  - 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 dans les secteurs délimités en application de l'article L151-13 ( L. 123-1-5.II 6°ancien).

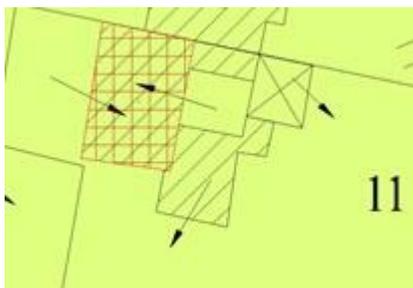
**Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-23 (L123-1-5 III 2°ancien) du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Des changements de destination au titre de l'article L123-1-5, ancienne codification (L151-11-2 nouvelle codification)

Ces changements de destination sont les suivants :

**N°1** : Le Grand Roule

**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

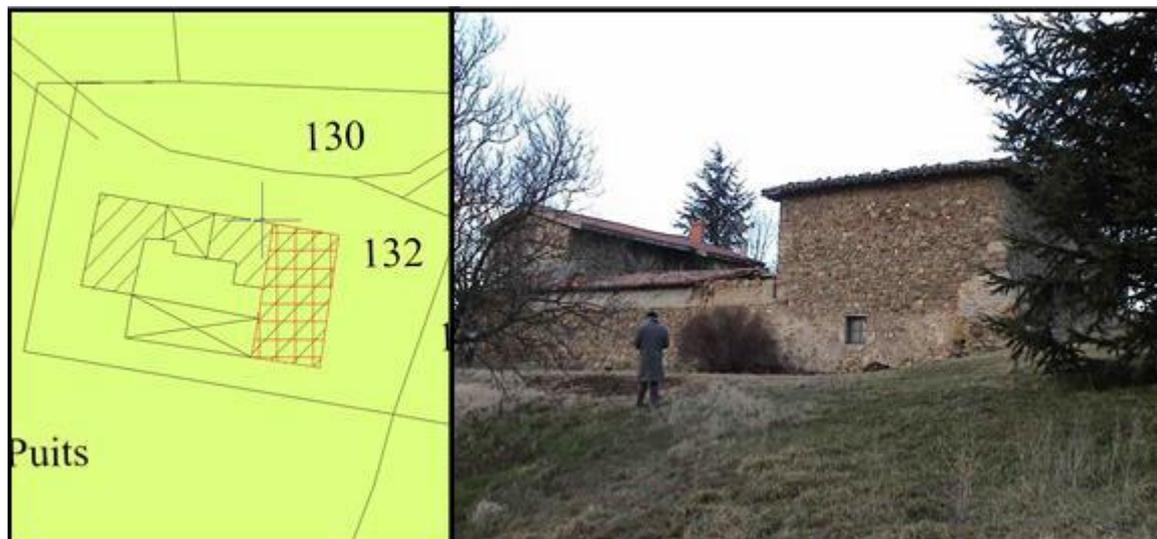
**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

N°2 : L'Arbuel



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

**N°3 : Les Cabanes**



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

N°4 : la Couronne



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

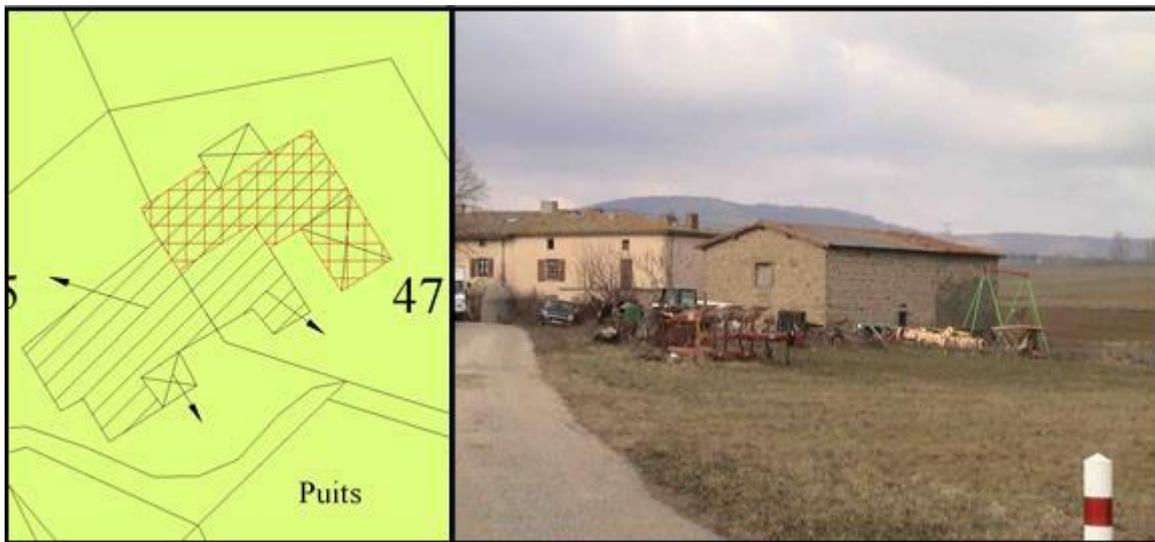
**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

N°5 : Les Chaudières



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

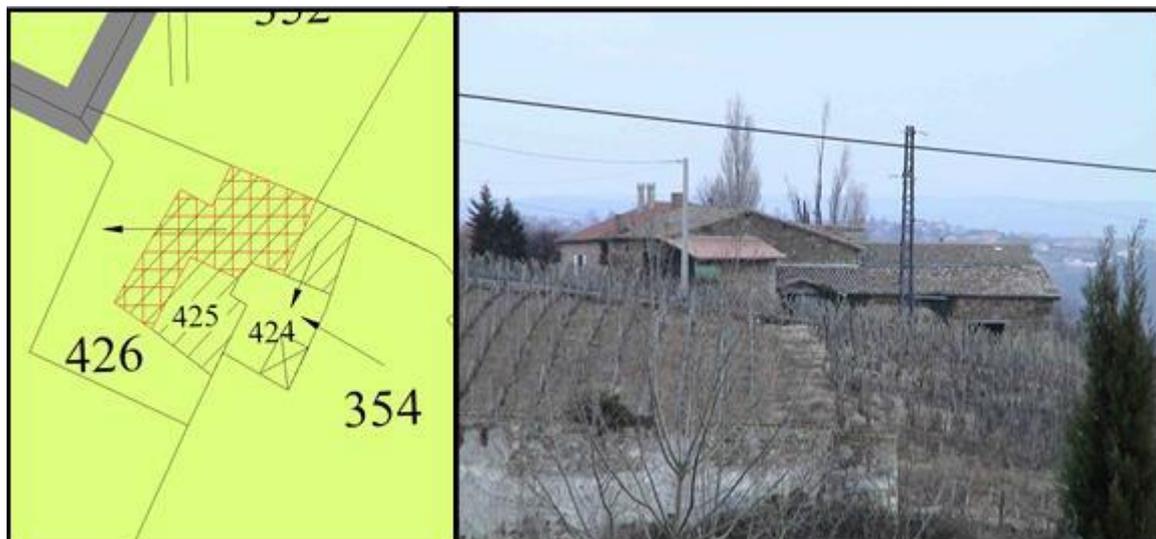
**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

N°6 / ch de Corbery



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

N°7 : Ch de la Celle



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

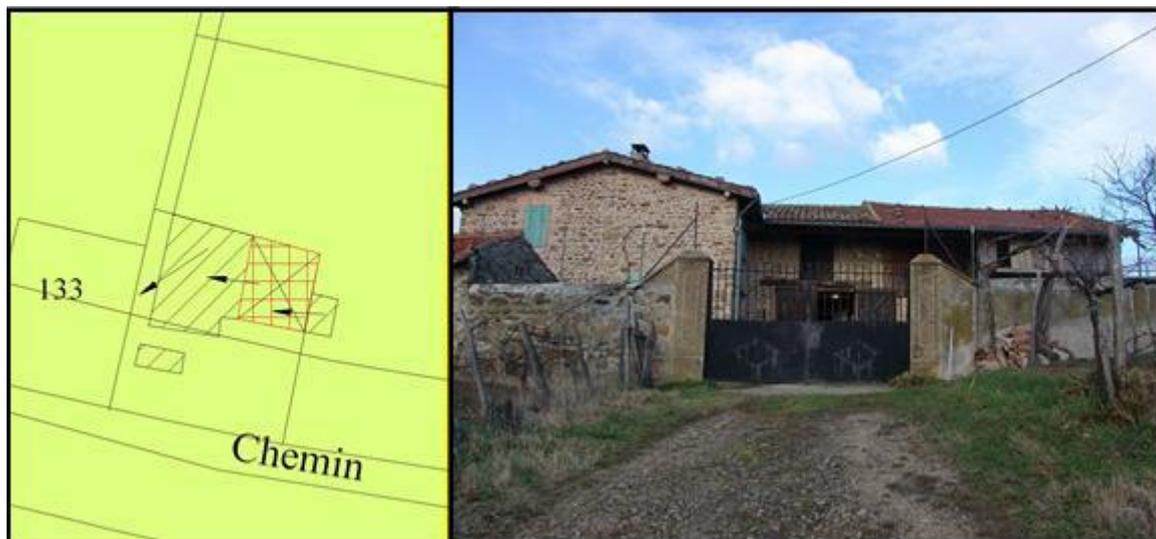
**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Desserte par l'assainissement collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

N°8 . / Ch de Mirebaudy



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

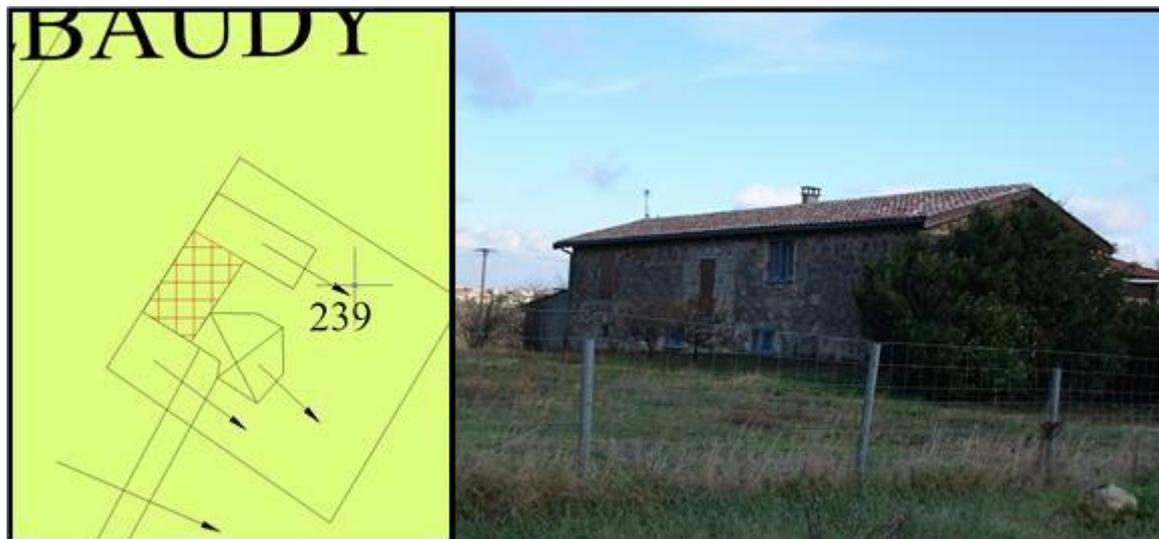
**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

N°9 Mirebaudy



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

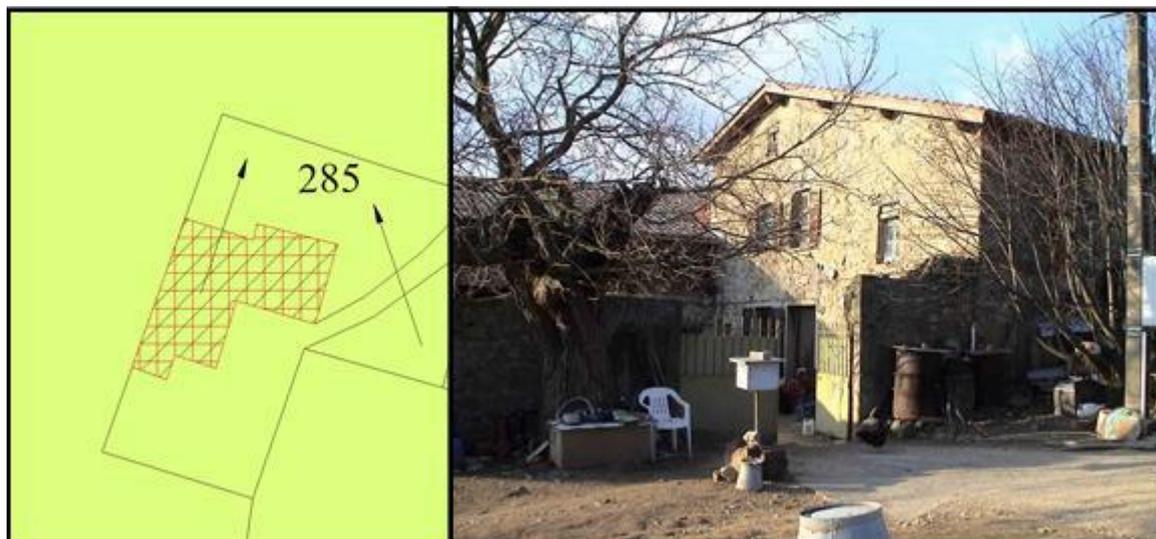
**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

**N°10 : Mirebaudy**



**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

### N11 La Caille



#### Intérêt architectural

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

#### Voirie et réseaux

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

#### Impact sur l'activité agricole

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

**N°12 : L'Ane**



**Numéro de parcelle : AH 79 Lieu-dit l'Ane**

(Ancien bâtiment d'activité artisanal)

**Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels : partiel, bas en pierres, haut en moellons
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

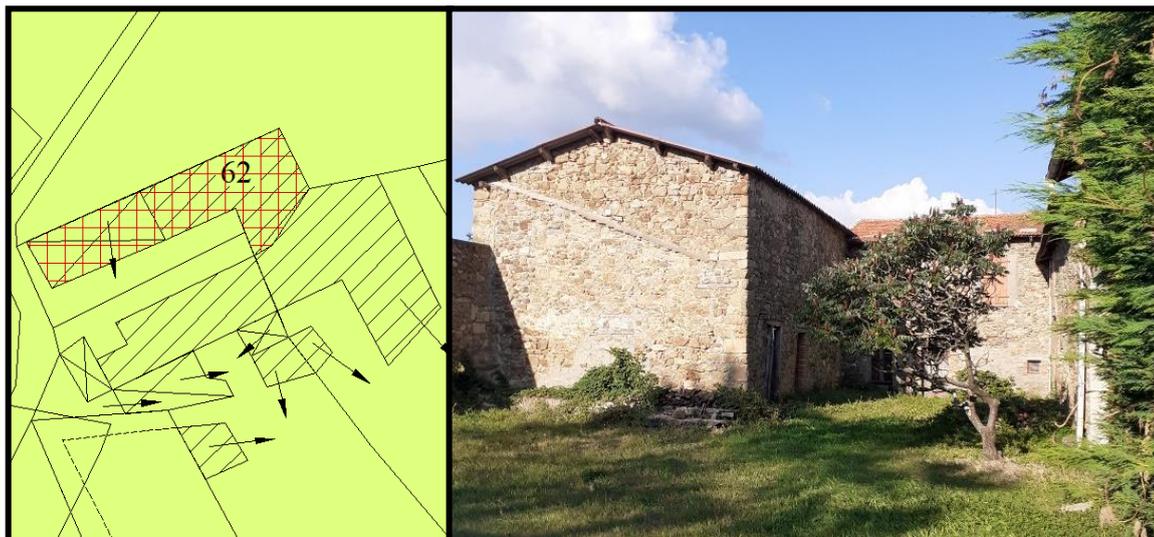
**Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

**Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

### N13 Lymps



#### **Intérêt architectural**

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

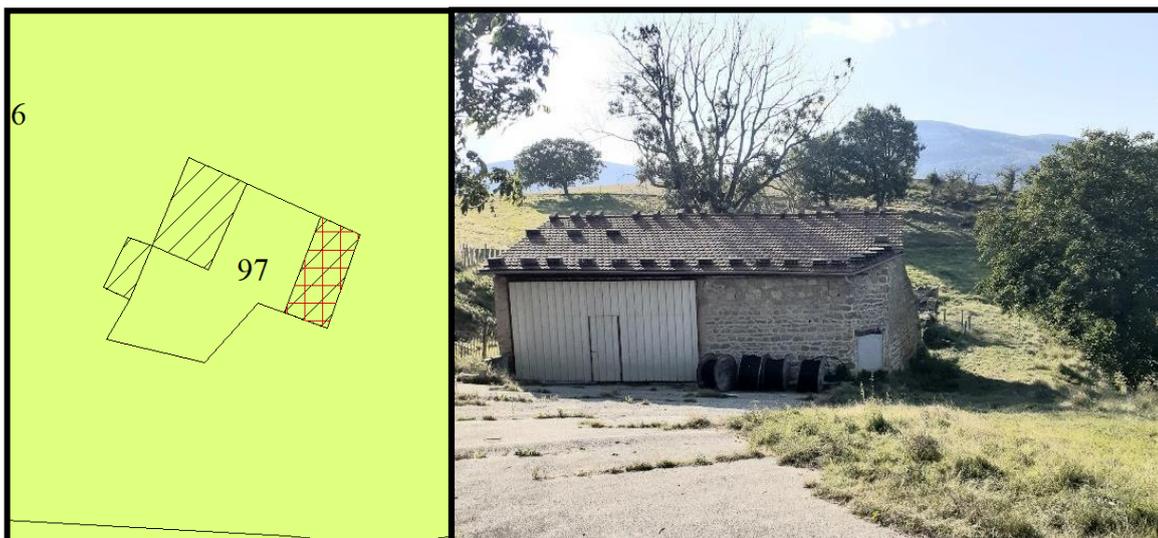
#### **Voirie et réseaux**

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

#### **Impact sur l'activité agricole**

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

## N14 Zonas



### Intérêt architectural

- Utilisation de matériaux locaux traditionnels
- Couverture en tuiles
- Faîtage dans le sens de la longueur
- Pente des toitures d'environ 40 %
- Bâtiment clos

### Voirie et réseaux

- Sécurité de l'accès
- Desserte par l'eau potable
- Desserte par l'électricité
- Assainissement non collectif
- Protection incendie

### Impact sur l'activité agricole

- Aucune utilisation agricole du bâtiment
- Aucun siège d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

## Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) 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 (Article L152-3 (article L123-1-9) du Code de l'Urbanisme).

## Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est soumise au risque d'inondation du Rhône. Le PPRI est annexé au PLU.

La commune est concernée par le risque sismique, se référer à la réglementation en vigueur.

La commune est soumise aux risques géologiques, une étude a été menée en 2015 et 2016 par le bureau d'études géotec.

Le document graphique (plan 2/2) intègre cette étude dans sa totalité.

Dans les secteurs identifiés au document graphique les règles de constructibilité définies par cette étude sont les suivantes :

(NB : certains éléments relèvent du domaine de l'urbanisme (*en rouge dans le texte*) et sont des prescriptions, les autres éléments ne relèvent pas du champ de l'urbanisme et relèvent de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction ou de l'aménagement (*en vert dans le texte*).

### **GLISSEMENT DE TERRAIN**

Quatre niveaux de risques ont été définis :

Niveau de risque	Critères	Zonage
Très faible à nul	zones de pentes faibles (<10°) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines	
Faible	zones de pentes faibles à modérées (>10° et <25°) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines	
Moyen	zones de pentes modérées à fortes (≥ 25° et <35°) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines ; zones montrant des indices de glissements anciens	
Fort	zones de pentes fortes (≥ 35°) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines ; zones montrant des indices de glissements actifs	

**COULEE DE BOUE**

Deux niveaux de risque ont été définis

Niveau de risque	Critères	Zonage
Faible	zones dans l'axe d'écoulements à l'aval de matériaux de couverture à composante limono-argileuse (pente modérées à forte)	
Moyen	zones dans l'axe d'écoulements à l'aval de matériaux de couverture à composante limono-argileuse (pente forte)	

**CHUTE DE BLOCS**

Un niveau de risque a été défini :

Niveau de risque	Critères	Zonage
Moyen	zones à l'aval de falaises et fronts rocheux fracturés et/ou altérés	

**CONDITIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES**

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

**Les zones de risque nul à faible et faible :**

- Pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.
- Pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm).

**Les zones de risque moyen « glissement de terrain » et « coulée de boue » pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :**

- Étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, de faire définir au préalable des prescriptions de construction par un bureau d'étude spécialisé.
- Terrassements :
  - En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné de façon spécifique.
  - Les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné de façon spécifique.
  - Les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm).

- Fondations et implantation des constructions :

- Les fondations seront si possible, descendues jusqu'au substratum compact.
- On veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
- Les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
- Les DTU et règles de l'art seront respectées.

- gestion des eaux :

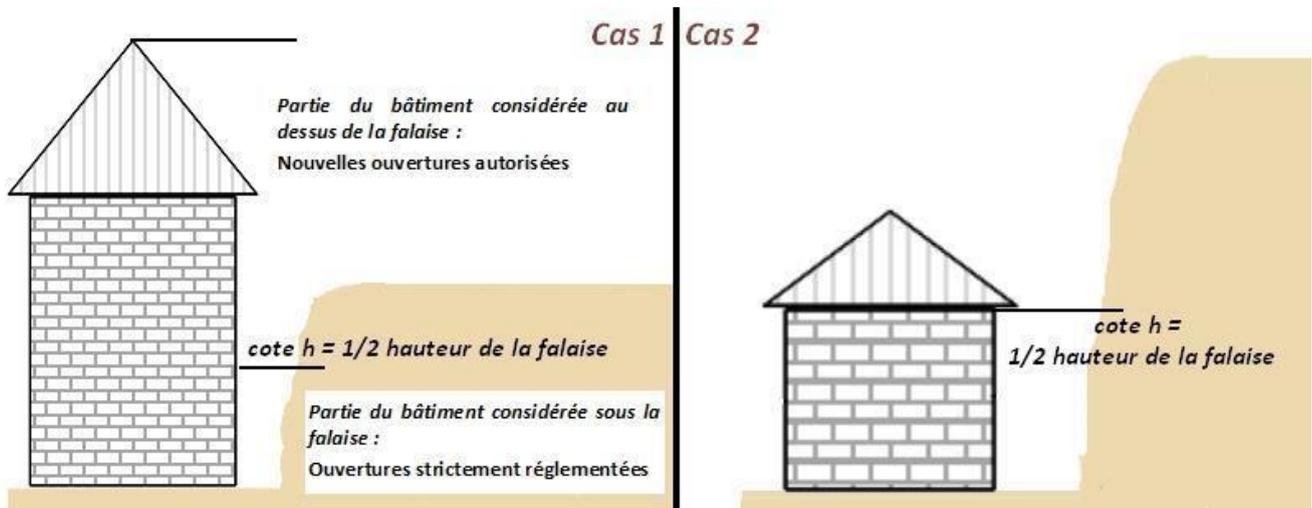
- Toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
- On veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
- Si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
- Pour les nouvelles constructions impliquant des murs et/ou parois en maçonneries ou béton banché, si l'étude de sol révèle des terrains de fondation peu perméables (argiles, limons...), les murs devront être drainés par un réseau ceinturant le bâtiment. Ce dispositif sera conforme aux règles du DTU 20.1 partie 2.

- piscines :

Pour les bassins enterrés, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.

**Les zones de risque « chutes de blocs » pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :**

- les accès ne seront pas réalisés sur les façades exposées ou, à défaut, il faudra les protéger du phénomène,
- la création d'ouvertures de plus de 50 cm de côté est interdite sur les façades directement exposées, à un niveau inférieur à la moitié de la hauteur de la falaise (cote H). Seules sont autorisées les fenestrons d'aération de moins de 50 cm de côté sous réserve d'être équipés d'une grille de protection suffisamment résistante en acier. Les portes devront être déportées sur des façades non exposées. Pour toute demande de ce type, le maître d'ouvrage fournira une coupe de terrain.
- les parties construites en extensions au sol et situées sous la cote H (niveau inférieur à la moitié de la hauteur de la falaise) doivent respecter les prescriptions imposées aux projets,
- si l'existant ne respecte pas les prescriptions imposées aux projets, les extensions en élévation, situées au-dessus de la cote H, sont interdites sauf si elles n'aggravent pas la vulnérabilité globale de la construction ou si elles permettent de diminuer cette vulnérabilité (par exemple lorsque l'extension s'accompagne de travaux permettant de diminuer la vulnérabilité de l'existant



### **Cote H : Hauteur de façade exposée par rapport à la hauteur de la falaise**

**Les zones de risque fort ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :**

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

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

## **Article 7 - Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Le droit de préemption s'applique aussi sur le périmètre de protection du captage de la Bachasse.

## **Article 8 - Risques technologiques et nuisances**

### **Classement sonore des infrastructures terrestres**

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres annexé au PLU.

## **Article 9 - Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L 151-23° du code de l'urbanisme**

### **Éléments identifiés au titre de l'article L151-19**

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

### **Éléments identifiés au titre de l'article L151-23**

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

**Sur la commune de CONDRIEU, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection :**

- **Des corridors écologiques, des haies et des boisements existants, des zones humides**
- **De bâtiments de qualité patrimoniale, ainsi que des arbres remarquables de parcs.**

**Les prescriptions sont les suivantes :**

### **Pour les zones humides (article L151-23) :**

Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

### **Pour les corridors écologiques (article L151-23) :**

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions, autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- Maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

- Dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

### Pour les boisements identifiés sur le document graphique (article L151-23)

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction peut être autorisée uniquement :

- Pour restituer des espaces de prairies nécessaires au développement et déplacement des espèces animales et végétales présentes
- Pour supprimer des espèces invasives (par exemple type Robinier faux-acacia) et reconstituer un boisement avec des espèces locales

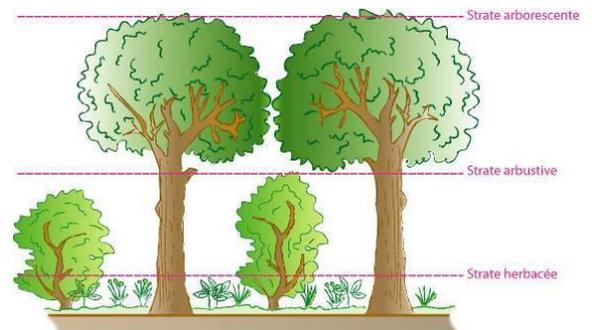
### Pour les haies identifiées (article L151-23)

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

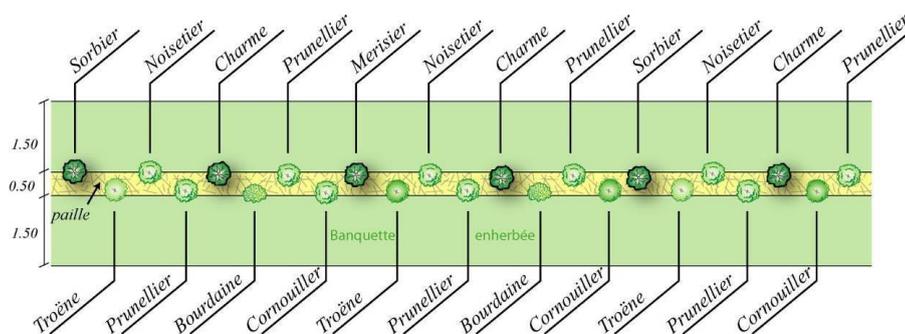
Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies identifiées°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».



### Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>- Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>)</li> <li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>- Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li> <li>- Eglantier (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li> <li>- Houx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> </ul>

### Pour les éléments bâtis de patrimoine bâti (Article L151-19)

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à une déclaration préalable.

Il s'agit des éléments suivants :

- La tour des Granges avec son arche : allée de l'Octroi ;



- L'Octroi : rue des Granges ;



- Le rempart : rue du Platre ;



- La tour Garon : Montée de la Tour ;



- La porte romane et le four : Montée de la Tour ;



- Le porche en marbre rose : rue Claude de Villars ;



- La tour de garde de la basse ville : Grande Rue.



### **Pour les arbres de parcs**

Faisant partie du patrimoine arboré de l'espace urbain, ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des impératifs techniques ou par des problèmes phytosanitaires. Dans ce cas, ils doivent être remplacés par des arbres d'essences équivalentes à l'emplacement ou à proximité de l'arbre abattu. La notion d'essences équivalentes est définie à l'article 10 suivant.

Toute intervention sur ces éléments est soumise à une déclaration préalable.

## **Article 10 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes**

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- Les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba...

## **Article 11 - Définitions**

### **Adaptation du bâti**

Travaux de confort, de commodité, de mise aux normes.

### **Affouillement – exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, Communautés de communes et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, garages, piscine etc...

### **Attique**

Qualifie l'étage placé au sommet d'un édifice, de proportions moindres que les étages inférieurs, il est disposé en retrait sur au moins une façade de la construction.

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)**

I- Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;

2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

3° La valeur de la consommation maximale ;

4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

5° La valeur du besoin maximal en énergie ;

6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;

7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;

8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;

9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;

10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;

11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de "haute performance énergétique", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L134-2.

III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label "haute performance énergétique".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

**Caravane (article R111-47du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. 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.

**Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

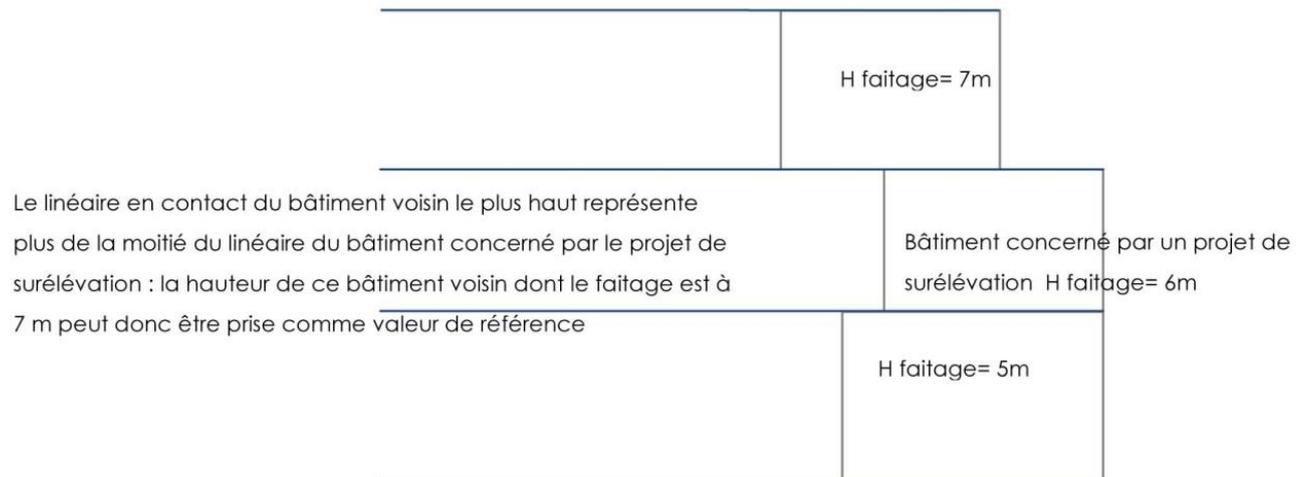
Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

**Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

**Construction contiguë**

« Est considérée comme construction contiguë à l'extension projetée toute construction existante jointive à l'extension, qu'elle soit située sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin. Dans ce dernier cas, la contiguïté est acquise seulement dans le cas où le linéaire de contact entre le bâtiment voisin et l'extension projetée représente au moins la moitié du linéaire de cette dernière sur limite séparative. »



### **Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de 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'activités.

### **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat, "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Dépôt de véhicules :**

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

### **Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme):**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués:

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

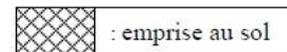
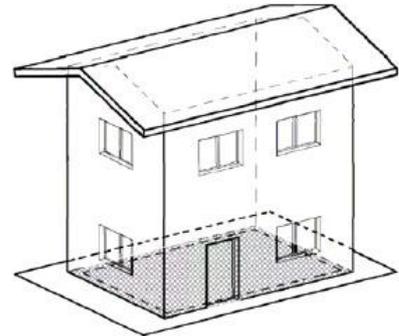
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19



### Ensembles commerciaux (Art L752-3 du code du commerce)

I- Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L311-1 du code de l'urbanisme.

### Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que, par exemple, les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, meublés, etc...).

### **Exploitation agricole**

La loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 a précisé le caractère professionnel de l'exploitation agricole en remplaçant notamment la SMI (Surface Minimale d'installation) par la SMA (Surface minimal d'Assujettissement). Ainsi, l'article L722-5 du code rural et de la pêche maritime précise dorénavant :

L'importance minimale de l'exploitation ou de l'entreprise agricole requise pour que leurs dirigeants soient considérés comme chef d'exploitation ou d'entreprise agricole au titre des activités mentionnées à l'article L 722-1 est déterminée par l'activité minimale d'assujettissement. L'activité minimale d'assujettissement est atteinte lorsqu'est remplie l'une des conditions suivantes:

1° La superficie mise en valeur est au moins égale à la surface minimale d'assujettissement mentionnée à l'article L. 722-5-1 compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées;

2° Le temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité est, dans le cas où l'activité ne peut être appréciée selon la condition mentionnée au 1°, au moins égal 1 200 heures par an

Dans l'attente de la définition de la SMA, l'ancienne SMI est prise en compte.

### **Extension**

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

### **Habitations légères de loisirs (R111-37 et suivants du code de l'urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **Hauteur**

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel avant travaux au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

La hauteur des constructions est mesurée au faitage.

### **Impasse**

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

### **Garage collectif de caravanes**

Voir « dépôts de véhicules »

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

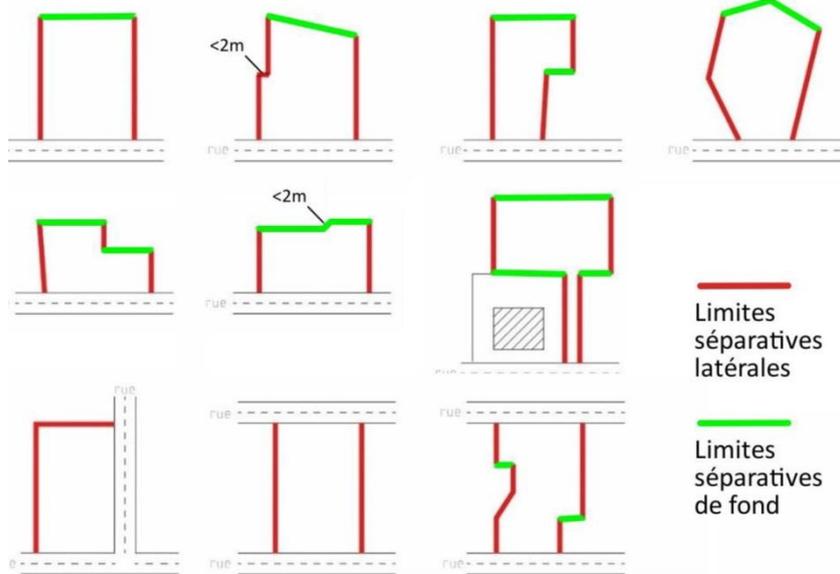
Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### Limite latérale, limite de fond de parcelle

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Un décroché de moins de 2 m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



### Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

### Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **Servitude (au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme)**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Servitude (au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme)**

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)**

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 ;

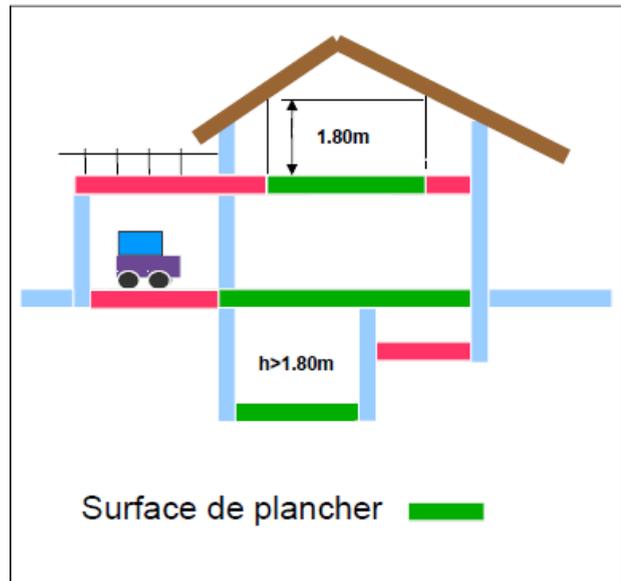
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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.»



#### Stationnement de caravanes :

**R 421.19 c** : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

**R421.23 d** : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Les articles R\*111-38 et suivants précisent leurs conditions d'installations.

#### Tènement

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

#### Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes (camping)

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 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.

#### Unité foncière

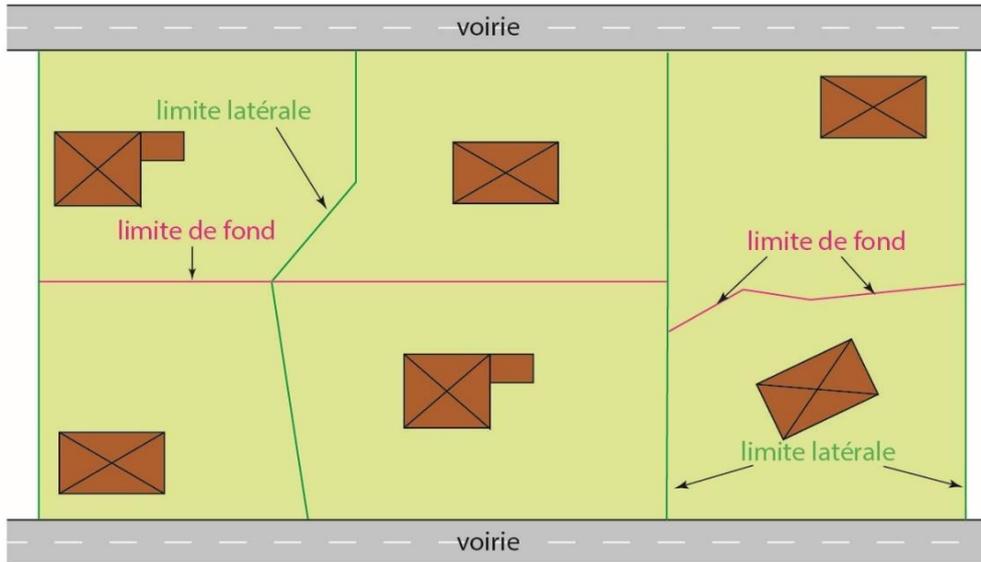
La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »

#### Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

## Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



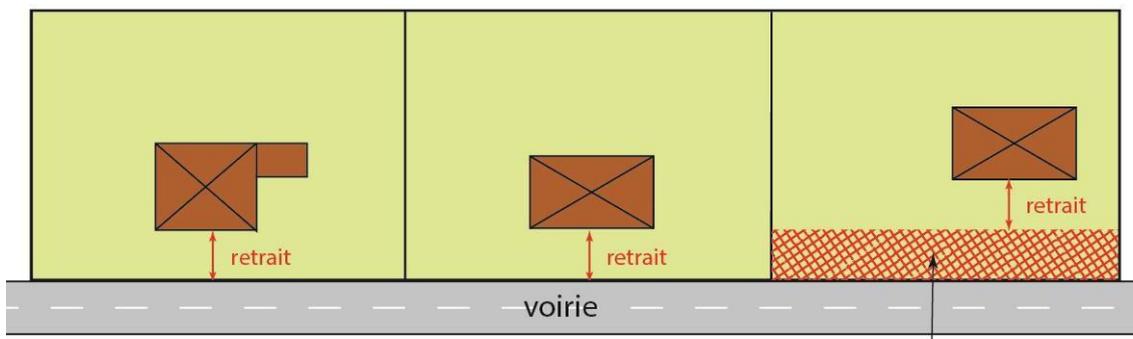
### DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

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

**Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.**

**La zone U comporte plusieurs secteurs :**

- **La zone Ua correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel du centre.**
- **La zone Ub correspond au secteur de centralité élargie autour du centre historique**
- **La zone Uc correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire**
- **La zone Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés.**
- **La zone Ui : correspond aux secteurs d'activités économiques**
- **La zone UL : correspondant à la base de loisirs**

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

Elle comporte :

- Un secteur Uac de centralité à renforcer
- Un secteur Uar correspondant aux typologies bâties spécifiques des rives du Rhône
- Un secteur Uam : secteur des Mariniers faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Elle comporte aussi des linéaires d'activités protégés.

### **Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dans la zone Ua et la zone Uac**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
  - Forestier,
  - D'entrepôt,
  - D'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les terrains de campings.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Dans la zone Uar**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
  - Forestier,
  - D'entrepôt,
  - D'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les terrains de campings.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Dans la zone Uam**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
  - Forestier,
  - D'entrepôt,
  - D'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les terrains de campings.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

## Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 ont pour objet de prescrire des dispositions particulières, se référant aux dispositions générales.

### **Dans l'ensemble des zones Ua, Uac, Uar et Uam :**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup>.
- Les annexes à l'habitation hors piscines, sont limitées à 45m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur l'unité foncière.

La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif à partir de 8 logements construits ou de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement et pour tout nouveau lotissement de plus de 8 lots, 20 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Pour l'application des présentes dispositions, le nombre de lots à réaliser sera apprécié en fonction du nombre de lots réalisés sur une unité foncière dans un délai maximal de 5 années entre chaque opération, quel que soit le nombre de demandeurs d'autorisation d'urbanisme sur l'unité foncière en cause.

Ainsi par exemple, si deux permis d'aménager ou déclarations préalables sont déposés sur une seule unité foncière dans une même période de 5 années, le nombre de lots pour l'application de la présente règle est apprécié en prenant en compte l'ensemble des lots issus des deux autorisations d'urbanisme.

En bordure des voies repérées sur le règlement graphique comme « alignements d'activités » le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### 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, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé sur au moins un côté de la voie, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement, d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

### Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

##### **Eaux usées :**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Les rejets agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions et doivent respecter des réglementations spécifiques.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

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

Un zonage pluvial est annexé au PLU

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

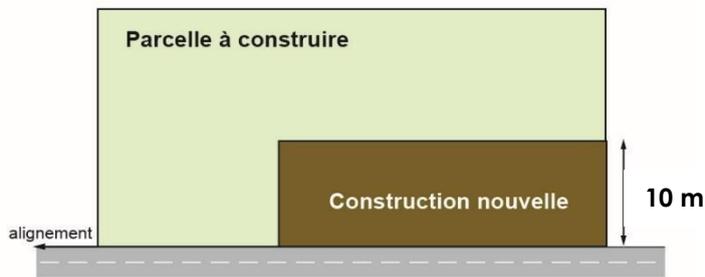
**Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique****Dans les zones Ua et Uac**

Sauf indication contraire portée au plan :

**Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie** ou et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.



Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 10 m

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations hors piscines.

**Dispositions particulières –**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

**Dans les zones Uar et Uam**

Sauf indication contraire portée au plan les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

**Dispositions particulières –**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

## Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les zones Ua et Uac

#### **Dans une profondeur de 10 m à compter de l'alignement de la voie existante à modifier ou à créer :**

Les constructions doivent s'implanter en façade :

- D'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant aux voies (ordre continu).
- Soit sur une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Par rapport à l'autre limite séparative le retrait minimal est de 3m.

#### **Au-delà d'une profondeur de 10 m à compter de l'alignement de la voie existante à modifier ou à créer**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations hors piscine.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

### Dans les zones Uar et Uam

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit sur limite dans une contiguïté bâtie. Dans ce cas, la hauteur maximale sur limite sera équivalente à la hauteur du bâtiment contiguë ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations hors piscine.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé

### Dans les zones Uar

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU créant de l'emprise au sol, la hauteur de la construction sur limite pourra être portée à 6 mètres maximum sous réserve que le bâti (existant+extension) n'occupe que la moitié de la longueur de ladite limite latérale\*.

Dans le cas d'une extension par surélévation, et pour les bâtiments situés à l'alignement, la hauteur de la construction ne pourra excéder de plus de 1 m la hauteur de la construction contiguë\* la plus haute édifiée sur les limites des parcelles voisines.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

**Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

**Article Ua 9 - Emprise au sol**

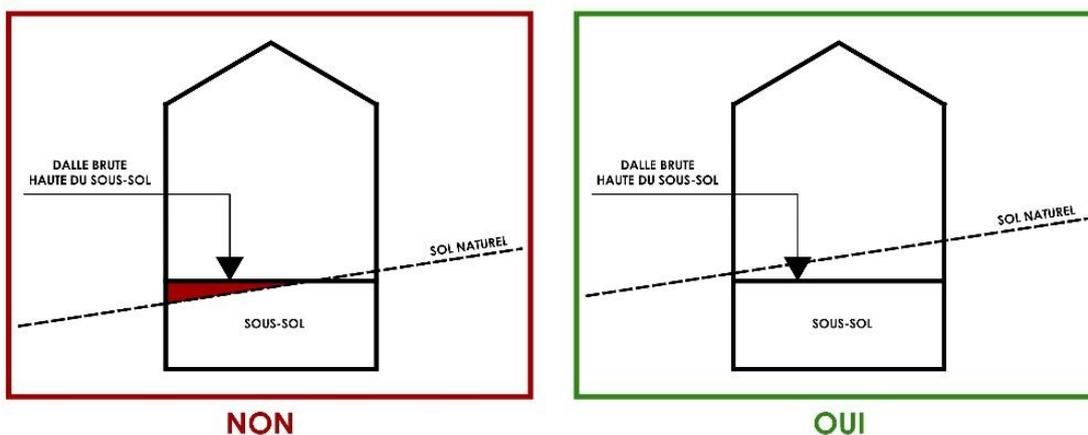
Non réglementé.

**Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

**Dans les zones Ua et Uam**

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 4 niveaux au-dessus du sous-sol. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci-dessous).



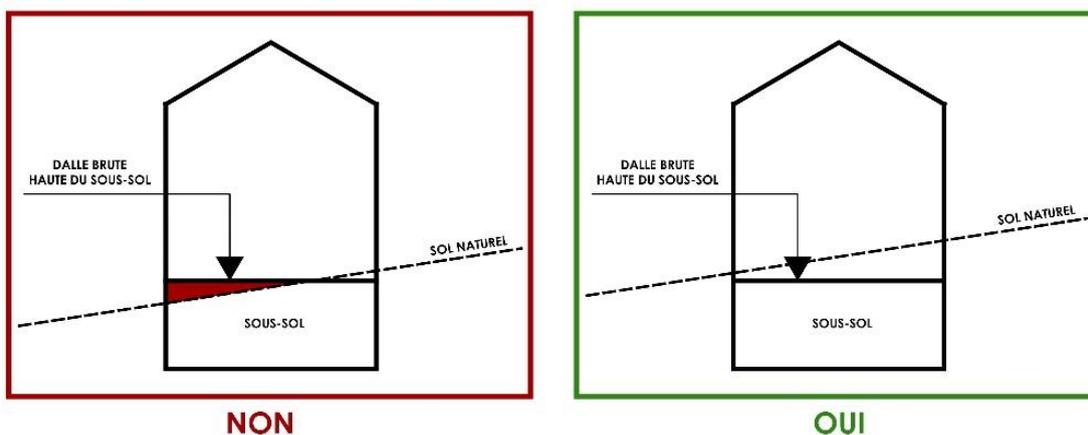
*Schéma illustratif*

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtiage du bâtiment existant.

**Dans la zone Uar**

La hauteur des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du sous-sol ou 10 mètres au point le plus haut. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci-dessous).



*Schéma illustratif*

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant 3 niveaux au-dessus du sous-sol, le dernier niveau devra être en attique. La ou les façades sur rue(s) de cet attique doit être reculé d'au moins 0,50 mètre par rapport au nu général des celle(s)-ci (schéma illustratif ci-dessous).

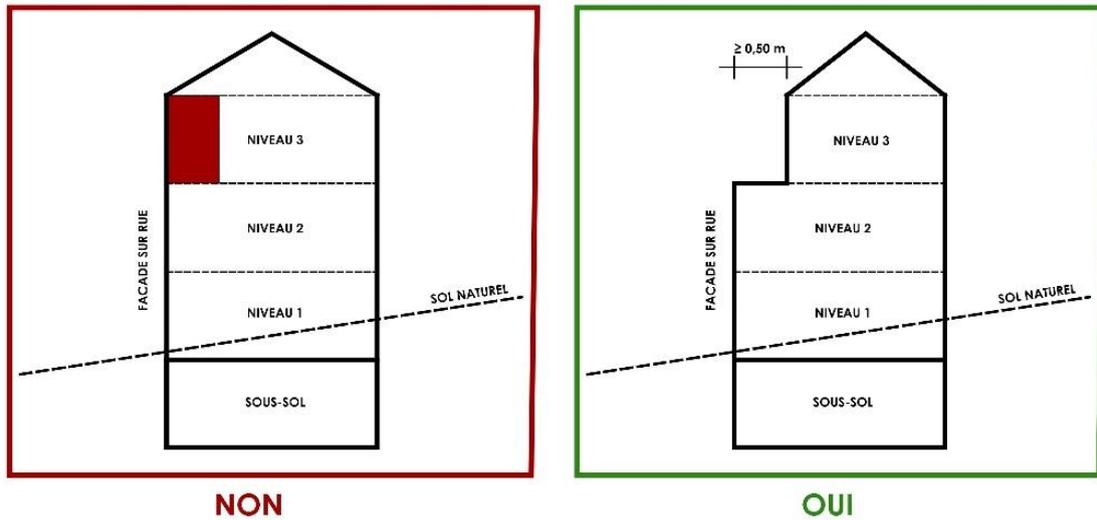


Schéma illustratif

### Dans les zones Uac

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 5 niveaux au-dessus du sous-sol. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci-dessous).

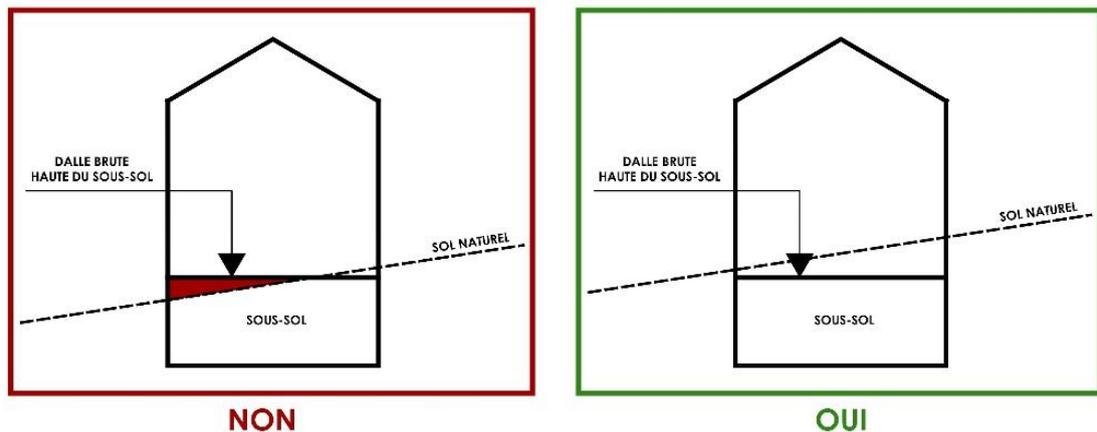


Schéma illustratif

Dans le cas d'une construction présentant 5 niveaux au-dessus du sous-sol, le dernier niveau devra, sur au moins une façade, être en attique.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ua 12 - Stationnement**

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

Pour les constructions nouvelles de logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par réhabilitation ou changement de destination, il est exigé un minimum de 1 place par logement. Ces créations de logements doivent maintenir les capacités de stationnement des logements existants avant travaux.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre

### **Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 5 % de la superficie du tènement de l'opération.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

### **Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Ua 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ua 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Elle comporte des linéaires d'activités protégés.

### **Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
  - Forestier,
  - D'entrepôt,
  - D'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les terrains de campings.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les annexes à l'habitation hors piscines, sont limitées à 45m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur l'unité foncière.
- En bordure des voies repérées sur le règlement graphique comme « alignements d'activités » le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif à partir de 8 logements construits ou de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement et pour tout nouveau lotissement de plus de 8 lots, 20 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Pour l'application des présentes dispositions, le nombre de lots à réaliser sera apprécié en fonction du nombre de lots réalisé sur une unité foncière dans un délai maximal de 5 années entre chaque opération, quel que soit le nombre de demandeurs d'autorisation d'urbanisme sur l'unité foncière en cause.

Ainsi par exemple, si deux permis d'aménager ou déclarations préalables sont déposés sur une seule unité foncière dans une même période de 5 années, le nombre de lots pour l'application de la présente règle est apprécié en prenant en compte l'ensemble des lots issus des deux autorisations d'urbanisme.

### Article Ub 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

#### 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, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé sur au moins un côté de la voie, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement, d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

### Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

##### **Eaux usées :**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Les rejets agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions et doivent respecter des réglementations spécifiques.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

### **Eaux pluviales :**

Un zonage pluvial est annexé au PLU

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

### **Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

### **Dispositions particulières –**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

### **Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit sur limite dans une contiguïté bâtie, dans ce cas la hauteur maximale sur limite sera équivalente à la hauteur du bâtiment contigu.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations hors piscine.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé

### Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes à l'habitation dont les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 4m. Elle s'applique aux constructions :

- Situées sur une même unité foncière,
- Situées sur les unités foncières issues de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation du PLU, est prise en situation de référence.

### Article Ub 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximal des constructions sur l'unité foncière est de 40% de l'unité foncière.

### Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 4 niveaux au-dessus du sous-sol. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci-dessous).

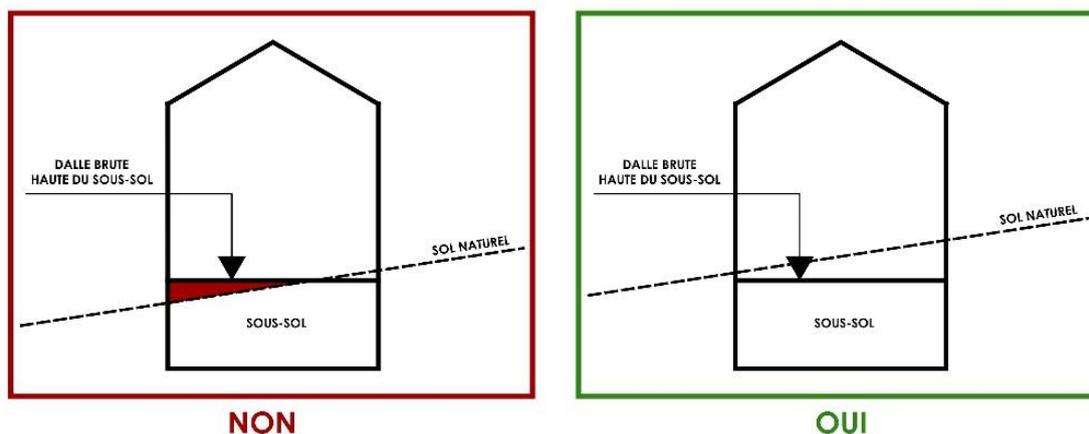


Schéma illustratif

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

### Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par réhabilitation ou changement de destination, il est exigé un minimum de 2 places par logement. Ces créations de logements doivent maintenir les capacités de stationnement des logements existants avant travaux.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de

stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Pour les hébergements agréés pour le logement des personnes âgées, il est exigé un minimum de 0.5 places par logement.

Pour les activités artisanales et les bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

### **Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

### Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
  - Forestier,
  - D'entrepôt,
  - De commerce
  - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
  - D'activité industrielle,
  - D'activité artisanale
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les terrains de campings.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23<sup>font</sup> l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

Sont admises sous conditions :

Les extensions des activités artisanales présentes dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant plus extension).

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, s'il est à usage public.
- Les annexes à l'habitation hors piscines, sont limitées à 45m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur l'unité foncière.

La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif à partir de 8 logements construits ou de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement et pour tout nouveau lotissement de plus de 8 lots, 20 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Pour l'application des présentes dispositions, le nombre de lots à réaliser sera apprécié en fonction du nombre de lots réalisé sur une unité foncière dans un délai maximal de 5 années entre chaque opération, quel que soit le nombre de demandeurs d'autorisation d'urbanisme sur l'unité foncière en cause.

Ainsi par exemple, si deux permis d'aménager ou déclarations préalables sont déposés sur une seule unité foncière dans une même période de 5 années, le nombre de lots pour l'application de la présente règle est apprécié en prenant en compte l'ensemble des lots issus des deux autorisations d'urbanisme.

### **Article Uc 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

#### 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, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé sur au moins un côté de la voie, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement, d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

### **Article Uc 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2 - Assainissement :**

### **Eaux usées :**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Les rejets agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions et doivent respecter des réglementations spécifiques.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

### **Eaux pluviales :**

Un zonage pluvial est annexé au PLU

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

## **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## **Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

### **Dispositions particulières –**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

## **Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations hors piscine.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé

### Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes à l'habitation dont les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 4m. Elle s'applique aux constructions :

- Situées sur une même unité foncière,
- Situées sur les unités foncières issues de divisions parcellaires. Dans ce cas la situation de la parcelle au moment de l'approbation du PLU, est prise en situation de référence.

### Article Uc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximal des constructions sur l'unité foncière est de 30 % de l'unité foncière.

### Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 2 niveaux au-dessus du sous-sol. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci-dessous).

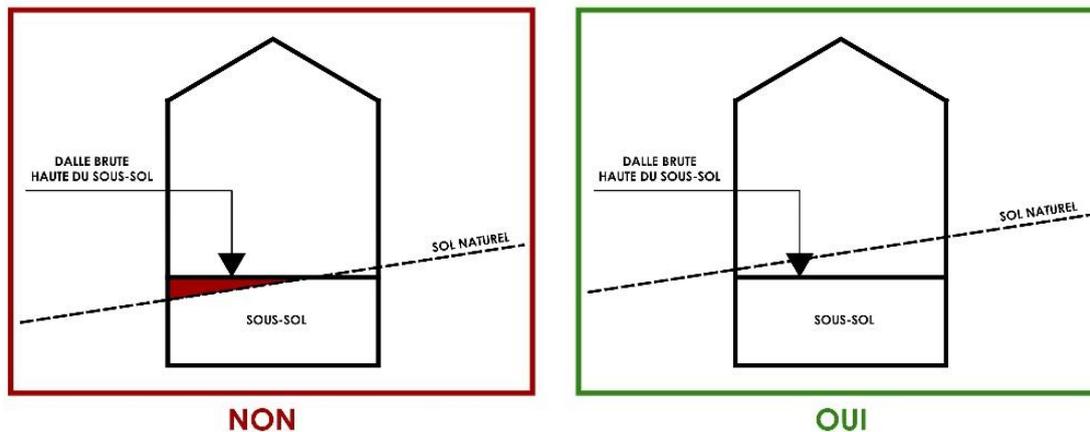


Schéma illustratif

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

### Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Uc 12 - Stationnement

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

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par réhabilitation ou changement de destination, il est exigé un minimum de 2 places par logement. Ces créations de logements doivent maintenir les capacités de stationnement des logements existants avant travaux.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Pour les bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 45 % de la superficie du tènement de l'opération.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

### **Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif notamment :**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier,
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2,
- Industriel,
- Artisanal,
- Commercial,
- D'hébergement hôtelier,
- De bureau,
- D'habitations sauf celles autorisées à l'article 2
- D'annexes à l'habitation,
- Les piscines.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes.

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les logements de fonction strictement nécessités par la gestion de l'équipement sous réserve d'être intégrés au volume de la construction à usage d'équipements ou en contiguïté.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

### Article Ue 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

#### 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, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé sur au moins un côté de la voie, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement, d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

### Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

##### **Eaux usées :**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

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

Un zonage pluvial est annexé au PLU

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

### Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article Ue 6 - - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

#### Dispositions particulières –

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

### Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### Dispositions particulières :

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations

### Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

### Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

### Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions autorisées, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 4 niveaux au-dessus du sous-sol. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci- dessous).

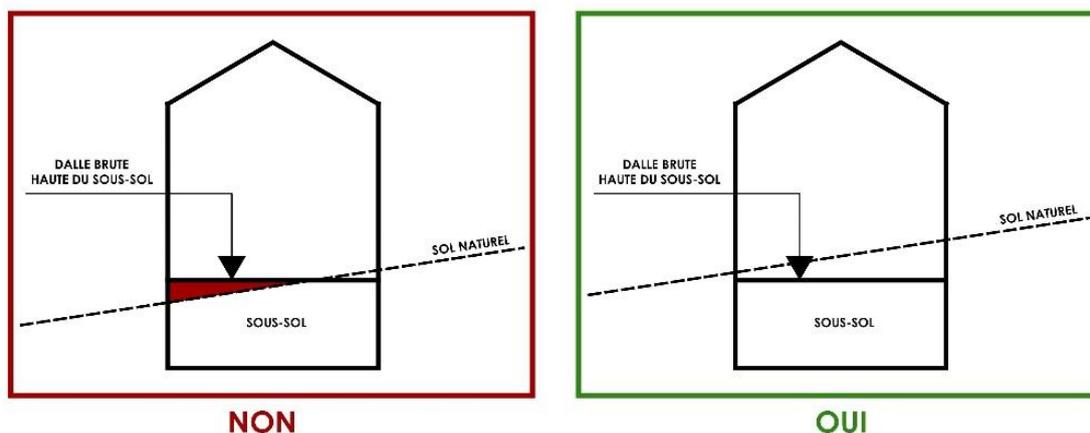


Schéma illustratif

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

#### **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article Ue 12 - Stationnement**

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

#### **Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 5 % de la superficie du tènement de l'opération.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

#### **Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

#### **Article Ue 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article Ue 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## **Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

La zone Ui à vocation économique comprend trois secteurs : Ui1, Ui2, Ui3

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dans les secteurs Ui 1 et Ui2 sont interdits :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les constructions à usage :
  - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2,
  - Commercial, sauf celles autorisées à l'article 2
  - Agricoles sauf celles autorisés à l'article 2
  - D'hébergement hôtelier,
  - D'habitations
  - D'annexes à l'habitation,
  - Les piscines.
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

#### **Dans le secteur Ui 3 sont interdits :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les constructions à usage :
  - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2,
  - Agricoles sauf celles autorisés à l'article 2
  - D'hébergement hôtelier,
  - D'habitations
  - D'annexes à l'habitation,
  - Les piscines.
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - Les garages collectifs de caravanes.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.

Sont admises sous conditions :

#### Dans les secteurs Ui 1 et Ui2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement et autorisation.
- Les constructions techniques agricoles sans hébergement
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les commerces aux trois conditions cumulatives suivantes :
  - S'ils sont des locaux d'exposition vente liés aux entreprises artisanales ou industrielles présentes,
  - Dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - S'ils sont intégrés au volume de la construction principale

#### Dans le secteur Ui 3

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement et autorisation.
- Les constructions techniques agricoles sans hébergement
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

### Article Ui 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

### 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, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé sur au moins un côté de la voie, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement, d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

#### **Eaux pluviales :**

Un zonage pluvial est annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Ui 6 - - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions s'implantent :

#### **Dans les zones Ui1 et Ui2 :**

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

#### **Dispositions particulières –**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

#### **Dans la zonesUi3 :**

- Avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

#### **Dispositions particulières –**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

### **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

#### **En limite de zone Ui :**

A une distance de la limite de la zone Ui au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **A l'intérieur de la zone Ui**

- Soit sur limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

### **Article Ui 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions autorisées, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- Dans la zone Ui1 : 12m
- Dans la zone Ui2 : 15 m
- Dans la zone Ui3 : 9 m

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

### Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ui 12 - Stationnement

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

### Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 10 % de la superficie du tènement de l'opération.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

**Concernant les stationnements** : un minimum de 10% de leur surface seront aménagés en surfaces non imperméabilisées.

### Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

**Article Ui 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article Ui 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## **Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux activités de loisirs et d'hébergement touristique (Hôtelier, campings etc.), notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UL 2.
- 3 - Les constructions à usage :
  - Agricole et forestier,
  - D'entrepôt,
  - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article UL 2,
  - Industriel,
  - Artisanal,
  - Commercial,
  - De bureau,
  - D'habitations sauf celles autorisées à l'article 2
  - D'annexes à l'habitation,
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23<sup>o</sup> font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UL 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les logements de fonction strictement nécessités par la gestion des activités touristiques ou de loisirs de la zone, sous réserve d'être intégrés au volume de la construction à usage d'équipement de loisirs, ou d'hébergement de loisirs ou hôteliers ou en contiguïté.
- Les piscines nécessaires à l'activité touristique.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

### Article UL 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

#### 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, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé sur au moins un côté de la voie, l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement, d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

### Article UL 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

##### **Eaux usées :**

##### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

##### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

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

Un zonage pluvial est annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

### Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

#### Dispositions particulières –

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

### Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

### Article UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

### Article UL 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions autorisées, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 4 niveaux au-dessus du sous-sol. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci-dessous).

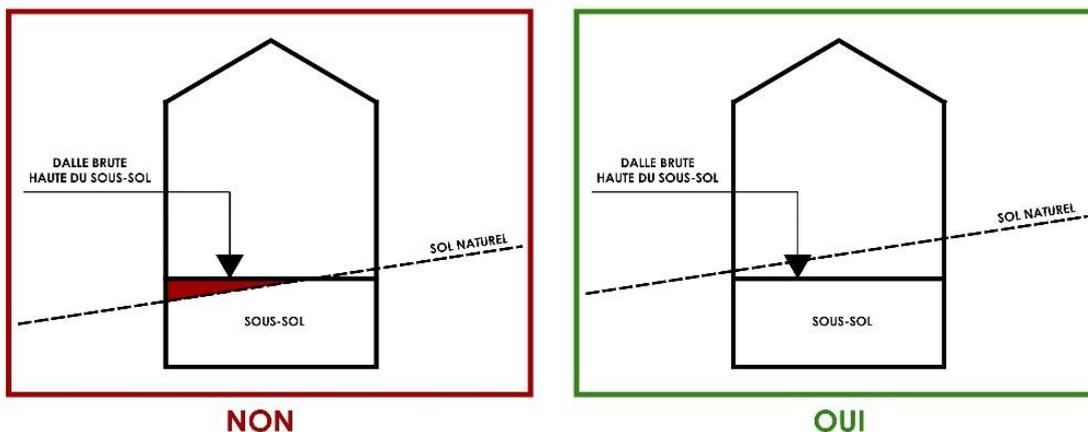


Schéma illustratif

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

#### **Article UL 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article UL 12 - Stationnement**

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

#### **Article UL 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 5 % de la superficie du tènement de l'opération.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

#### **Article UL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

#### **Article UL 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UL 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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 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 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.

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

**La zone AU est une zone fermée à l'urbanisation. Son ouverture est conditionnée à une modification du PLU.**

### **Article AU-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations non listées à l'article 2 sont interdites avant l'ouverture de la zone par modification du PLU.

### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Sont admises sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

### **Article AU 3 - Accès et voirie**

Non réglementé

### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé

### **Article AU5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

### **Dispositions particulières –**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

**Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé

**Article AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

**Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

**Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

**Article AU 12 - Stationnement**

Non réglementé

**Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Non réglementé

**Article AU 14- Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

**Article AU 15- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article AU 16 ° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- Un secteur Ap inconstructible pour des raisons paysagères et/ou de maintien de perméabilités des fonctionnements écologiques
- Un secteur At constructible pour des bâtiments techniques agricoles sans hébergement.

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23<sup>font l'objet de</sup> prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

**Dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs** pour les constructions identifiées au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123-1-5, ancienne codification (L151-11-2 nouvelle codification) sont autorisés les changements de destination.

#### Dans la zone A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (NB : *Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir » sur le site. <http://www.rhone.equipement.gouv.fr/>).*
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant de la demi SMA, Les constructions à usage d'habitation ne pourront être sollicitées que par des exploitations agricoles justifiant de la SMA ou de 1200 heures annuelles sur l'exploitation (cf. la définition de d'exploitation agricole inscrite dans les dispositions générales).
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors dispositifs de production d'énergie au sol) ainsi que les accès, et canalisations,
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les changements de destination pour les constructions identifiées sur le document graphique et listées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m<sup>2</sup> :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, hors du volume bâti existant dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
  - Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes. Celles-ci doivent être localisées à moins de 20m de l'habitation principale.
  - Une piscine si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

**Dans la zone At sont admis sous conditions :**

Les constructions techniques agricoles sans hébergement nécessaires à l'exploitation agricole.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Les serres

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
  - Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes. Celles-ci doivent être localisées à moins de 20m de l'habitation principale.
  - Une piscine si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

**Dans la zone Ap sont admis sous conditions :**

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Les serres dans la plaine agricole

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
  - Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes. Celles-ci doivent être localisées à moins de 20m de l'habitation principale.
  - Une piscine si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

### Article A 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Il est exigé un retrait du portail par rapport à la voie de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de l'emprise publique.

#### 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, comme aux véhicules de service.

### Article A 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

##### **Eaux usées :**

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Les rejets agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions et doivent respecter des réglementations spécifiques.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

**Eaux pluviales :**

Un zonage pluvial est annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

**3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

**Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

**Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 3 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

**Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Implantation sur limite**

En cas d'implantation sur limite, la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 3.50m, sauf si la construction vient s'adosser à une construction existante déjà édifiée sur limite. Dans ce cas la hauteur en tout point de la construction ne pourra excéder la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

**Implantation en retrait**

En cas d'implantation en retrait, le retrait minimal mesuré en tout point de la construction est au minimum de 3m.

**Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

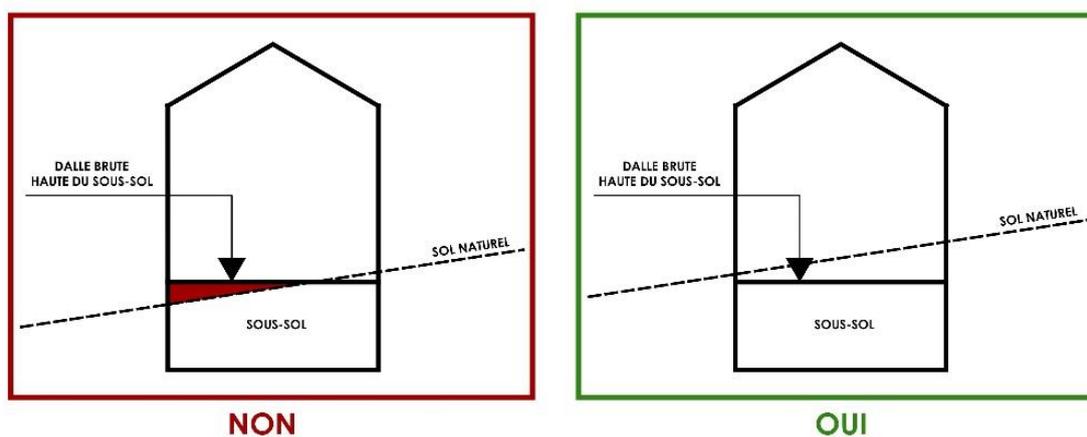
Non réglementé.

**Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 2 niveaux au-dessus du sous-sol. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci-dessous).



*Schéma illustratif*

Toutefois :

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 3.50 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

**Article A 12 - Stationnement**

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

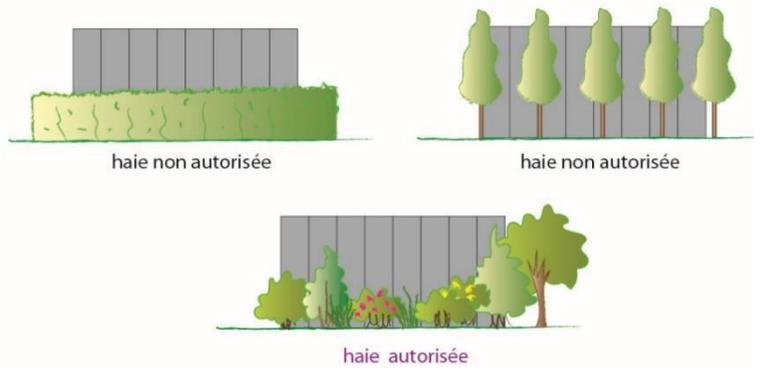
Pour les réhabilitations, aménagements et les changements de destination autorisés, avec création de logements, il est exigé 2 places au minimum par logement créé sur le tènement de l'opération. Ces places s'ajoutent aux capacités de stationnement pour les logements existants, ces capacités devront être maintenues.

### Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage de grande taille devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations. Ces plantations seront disposées sur la plus grande longueur du bâtiment sur le pan le plus visible.

Les clôtures seront constituées d'essences variées.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront végétalisés et intégrés dans un espace paysagé.



### Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

### Article A 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

### **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

**La zone N comprend :**

- Un secteur NL de gestion des campings existants**
- Un secteur Ns dédiés aux activités sportives et de loisirs de plein air**

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23<sup>font l'objet</sup> de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

#### Dans la zone N :

Sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

La gestion, réhabilitation et mise aux normes des retenues collinaires à vocation agricole.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m<sup>2</sup> :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, hors du volume bâti existant dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
  - o Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes. Celles-ci doivent être localisées à moins de 20m de l'habitation principale.
  - o Une piscine si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

#### Dans la zone NL :

Sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et touristiques et des campings.

Les habitations légères de loisirs et les hébergements insolites démontables, ainsi que les campings, à condition qu'ils ne constituent pas un habitat permanent. Et sans augmenter la capacité d'accueil.

**Dans la zone Ns :**

Sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et de sport.

**Article N 3 - Accès et voirie**

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Il est exigé un retrait du portail par rapport à la voie de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de l'emprise publique.

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, comme aux véhicules de service.

**Article N 4 - Desserte par les réseaux**

**1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2 - Assainissement :**

### **Eaux usées :**

#### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

#### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

### **Eaux pluviales :**

Un zonage pluvial est annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

## **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

## **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 3 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Implantation sur limite

En cas d'implantation sur limite, la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 3.50m, sauf si la construction vient s'adosser à une construction existante déjà édifiée sur limite. Dans ce cas la hauteur en tout point de la construction ne pourra excéder la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

### Implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait, le retrait minimal mesuré en tout point de la construction est au minimum de 3m.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

## Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 2 niveaux au-dessus du sous-sol. Le dessus de la dalle brute haute du sous-sol, en tout point, ne doit pas dépasser le sol naturel avant travaux (schéma illustratif ci-dessous).

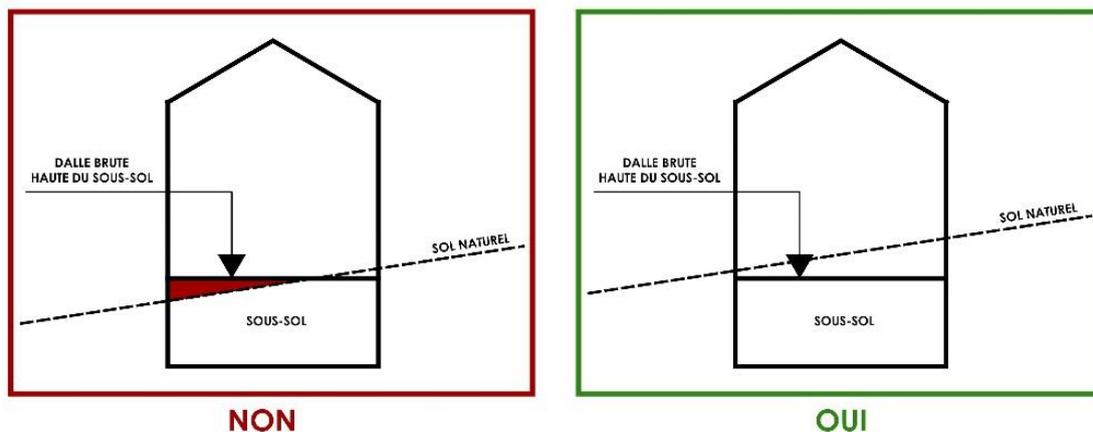


Schéma illustratif

Toutefois :

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 3.50 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article N 12 - Stationnement**

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

Pour les réhabilitations, aménagements et les changements de destination autorisés, avec création de logements, il est exigé 2 places au minimum par logement créé sur le tènement de l'opération. Ces places s'ajoutent aux capacités de stationnement pour les logements existants, ces capacités devront être maintenues

### **Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les clôtures seront constituées d'essences variées.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront végétalisés et intégrés dans un espace paysagé.

### **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article N 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article N 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

(NB : rédaction et illustrations établies par le PNR du Pilat)

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, dans le respect du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'article 11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/ interdictions qui sont opposables et des recommandations qui ont valeur de simples conseils. Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité. Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot « Exemple ».

Des encarts permettent d'identifier les prescriptions liées aux bâtiments patrimoniaux (encadré en violet) et les recommandations liées à la thermique du bâtiment (encadré en orange).

- **Prescriptions s'appliquant aux bâtiments patrimoniaux identifiés**
- **Recommandations concernant la thermique du bâtiment**

### 1. Intégration au site

#### Interdictions communes

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- -Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Exemple de construction de type «chalets» et madriers à assemblage croisé

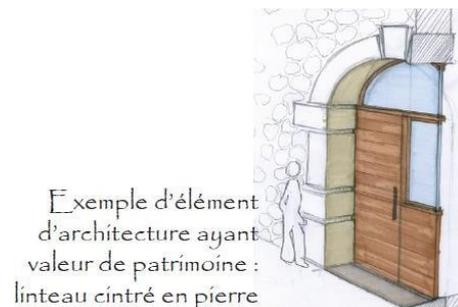


Exemple d'architecture faisant office de signalétique

#### Prescriptions communes

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial ou d'un ensemble patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre

## Recommandations

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

- L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
- Le gabarit et la forme des volumes
- La forme et les couvertures des toitures
- L'organisation et l'aspect des façades
- Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

Parmi les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques ...

Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du document d'urbanisme conformément à l'article du Code de l'urbanisme y faisant référence.

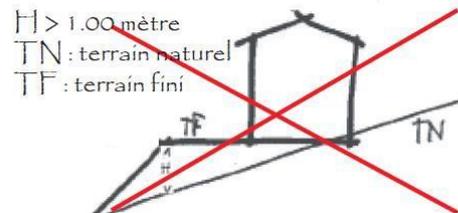
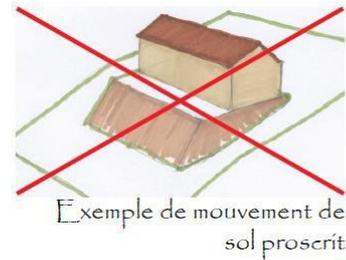
## 2- Adaptation du bâti à la pente

### 2.1 Cas général

#### Interdictions communes

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti.
- Les talus visibles de plus de 1,5 mètres de hauteur, mesurés au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel.
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

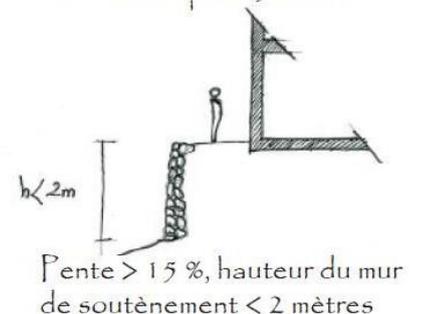
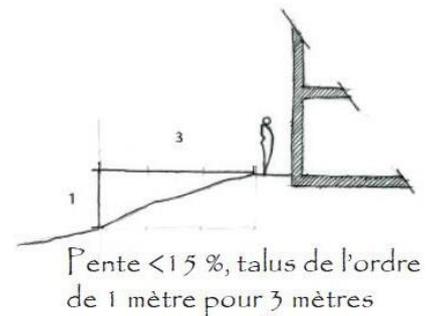
#### Prescriptions communes

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement dans la pente naturelle des volumes qui la compose.

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m.
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et doivent être mis en œuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.

Les murs de soutènement des zones viticoles doivent être en harmonie avec le paysage naturel existant et dans la mesure du possible, être conservés en pierres de pays apparentes. Les publicités extérieures peintes y sont interdites (se reporter aux dispositions du Code de l'Environnement).



**2.2 Cas particulier des bâtiments agricoles de grande capacité en zone agricole (hors zone agricole, se référer au 2.1)**

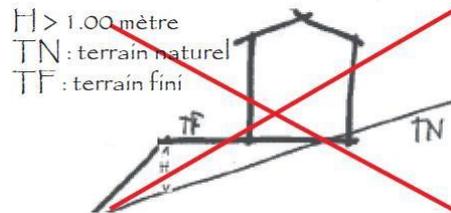
**Interdictions communes**

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.



Exemple de mouvement de sol proscrit



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

**Prescriptions communes**

Pour ce type de bâtiment, lorsqu'il y a création d'une plate-forme, support de son assiette, celle-ci est orientée de manière à prendre en compte au mieux la topographie des lieux et à minorer les terrassements.

Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieur et les terres excédentaires doivent être évacuées.

La hauteur des talus visibles est portée à une hauteur maximale de 2 mètres.

Les déblais-remblais sont, dans ce cas :

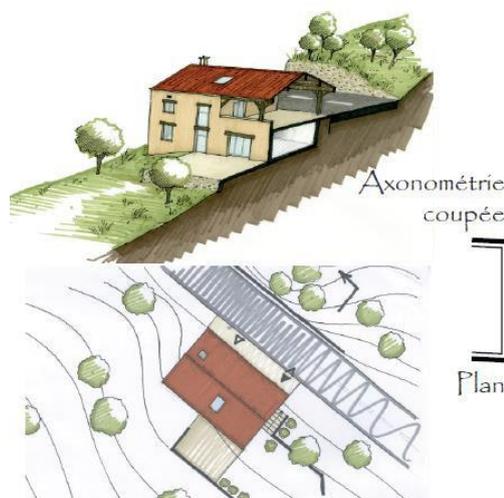
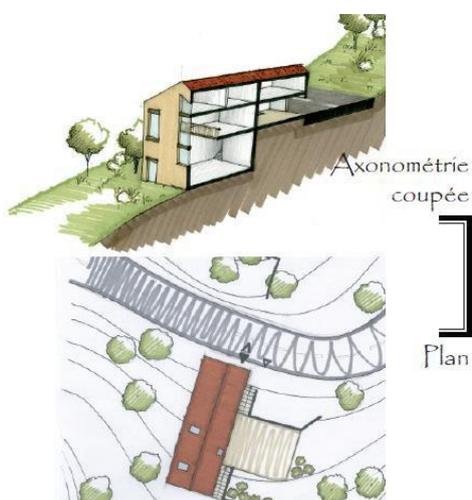
- limités par un mur de soutènement maçonné et enduit de teinte brun foncé, en gabion ou en pierres de pays ou ;
- régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales

Toutefois, si la pente du terrain est supérieure à 15 % , la hauteur du déblai en amont est supérieure à la hauteur du remblai en aval.

## Recommandations

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèlement aux courbes de niveau
- Positionnement du sens de faitage parallèlement à la pente naturelle du terrain
- Implantation des volumes bâtis le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue.



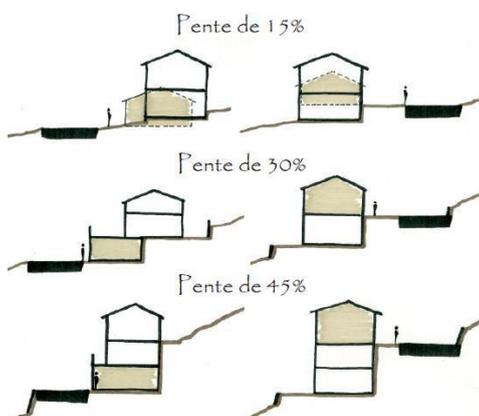
*Exemples d'implantation tirant profit de la pente naturelle*

Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plateformes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vectrice d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques qui, en aucun cas, pourront être retrouvées sur un terrain plan



*Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente*



*Exemples d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut ou en bas de la parcelle (garage en beige)*

### 3 -Volumes

#### a) La forme

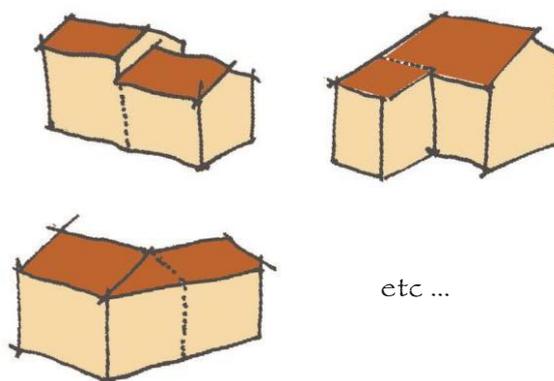
##### Prescriptions communes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.

Exemples de bâtiments aux volumes simples

Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.



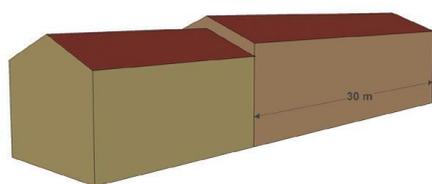
Exemples de bâtiments aux volumes simples



Exemples de surélévation



Exemples d'adjonction



Exemples de fractionnements en plusieurs volumes

Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.



Exemples : habitation et activité, cohérence du traitement architectural

**Recommandations**

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume, adaptées à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. A ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-après).

**Thermique du bâtiment :** Un volume compact (avec un faible développé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.



*Exemple d'insertion en rupture par rapport au contexte*



*Exemple d'inscription en continuité par rapport au contexte*

## b) La toiture

### Interdictions communes

Sont interdits :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit
- Les éléments emblématiques en toiture.



Exemples d'ouvertures non intégrées à la pente du toit

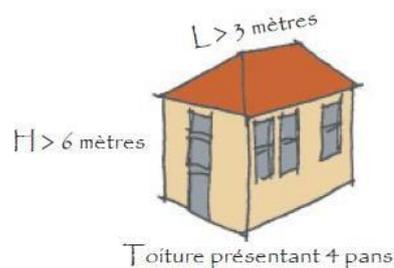
### Prescriptions communes

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle.

A l'exception des toitures-terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25% et 40% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

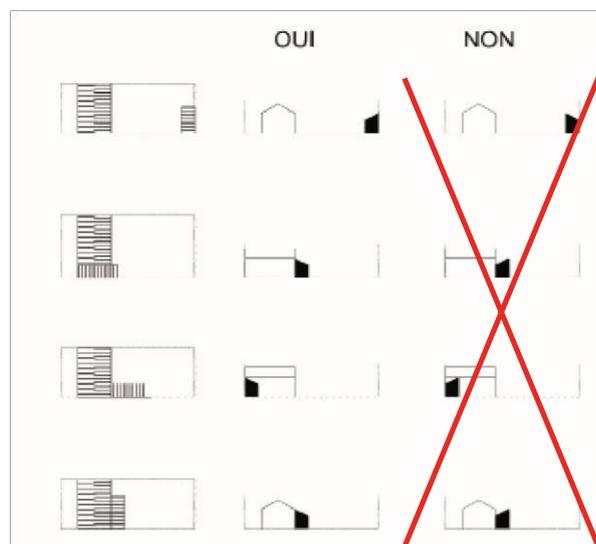
Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins pour une égale à 6 mètres et que la longueur du faîtage soit à la construction accolée à un volume principal moins égale à 3 mètres.



Exemples de toitures à un pan

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-contre.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 40%.



Toiture à une pente accolée ou implantée en limite

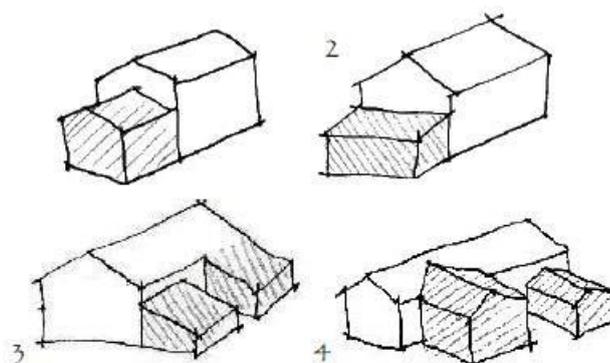
Cas particulier des bâtiments et ensembles patrimoniaux

Afin de conserver les caractéristiques du bâtiment (formes, volumes, façades, percements ...), les extensions doivent être envisagées selon les exemples ci-contre :

1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'extension est de 1 mètre au moins.

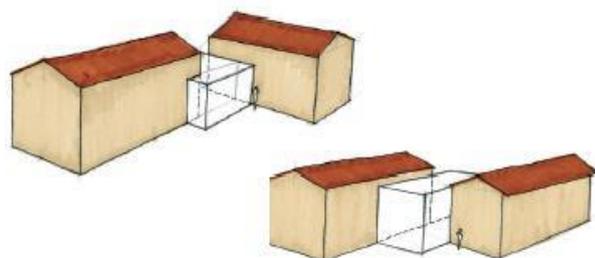
3: Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins sous l'égout de toiture.

4: Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.



Les toitures-terrasses accessibles et aménagées, ou les toitures-terrasses végétalisées, ne sont autorisées que :

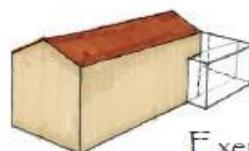
- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemples de volume de jonction entre bâtiments



Exemples de volume annexe ou principal en jonction avec le terrain naturel



Exemples de volume annexe

Les couvertures des toitures sont constituées :

- de tuiles «canal» ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>.



#### Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ou le respect du style architectural d'origine, ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures existantes.

Dans tous les cas, une cohérence est à rechercher en ce qui concerne leur inclinaison.



Exemple de gloriette



Exemple de toiture de maison bourgeoise

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou les équipements neufs

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 40 %) sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel.

Dans ce cas elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons gris sombre, bruns ou rouge brun.

**Recommandations**

Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de la composition globale des façades.

Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, hauteurs des toitures-terrasses...). Dans le cas où aucune cote d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.

Concernant les toitures-terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.

La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation du CO2 et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.

Toutes les précautions de mise en œuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.

Il existe trois types de toitures végétalisées :

- les toitures extensives
- les toitures semi-intensives
- les toitures intensives.



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un tissu de bourg



Exemples : Insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de zone d'activité



Exemple de toiture-terrasse végétalisée et bacs pré-cultivés

Type de toiture	Extensive	Semi-intensive	Intensive
Pente de la toiture	0 à 20 %, jusqu'à 40 % si aménagements spéciaux	0 à 20 %	0 à 5 %
Epaisseur de substrat	Faible : 3 à 14 cm	Moyenne : 12 à 30 cm	Épaisse : 30 cm à 2 m
Type de végétation	Limitée : sédum, mousses et graminées	Variée : sédum, mousse, graminées, arbrisseaux, plantes basses, gazon ...	Très variée, proche d'un jardin : plantes à fleurs ou à feuillage, graminées, petits arbustes, arbres etc ...
Entretien	Arrosage lors de la plantation et en cas de sécheresse	Arrosage indispensable ; Taille des arbustes peut aussi être nécessaire	Identique à l'entretien d'un jardin (arrosage, irrigation, taille ...)
Intérêt écologique	Peu d'intérêt	Intéressante	Très intéressante

La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :

- la variété des hauteurs de végétation
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
- la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différenciées.

(Sources : <http://www.biodiversiteetbati.fr>)

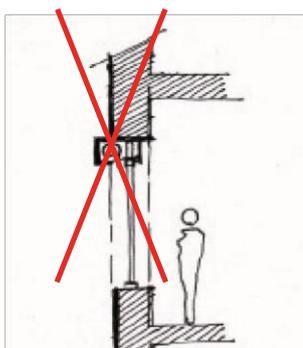
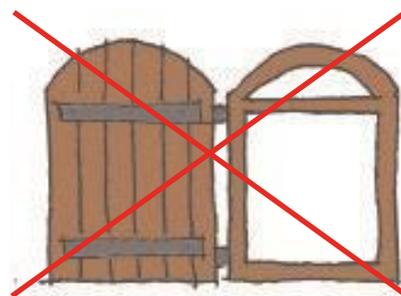
## 4- Façades

### a ) Les ouvertures

#### Interdictions communes

Sont interdits :

- Les linteaux cintrés
- Les volets rabattus avec parties cintrées
- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade



Linteaux cintrés et volets rabattus avec parties cintrées

#### Prescriptions communes

Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur, dans une proportion de 1,2. Les portes fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.

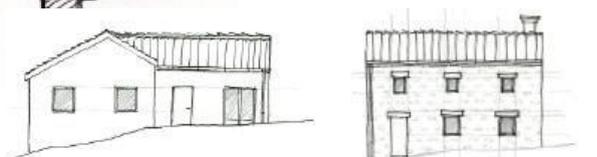
Des proportions d'ouvertures différentes des prescriptions communes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.

Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Toutes les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres, galeries, avancées de toiture, terrasses couvertes, préaux) doivent être constituées d'un linteau droit.

Les petites ouvertures du type œil-de-bœuf, jour de souffrance ne sont autorisées que dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.

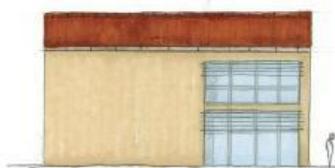
La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).



Exemples : Composition de façade classique



Composition de façade contemporaine



Grande ouverture favorisant l'apport solaire passif



Linteaux cintrés



Linteaux droits

### Cas particulier des bâtiments existants

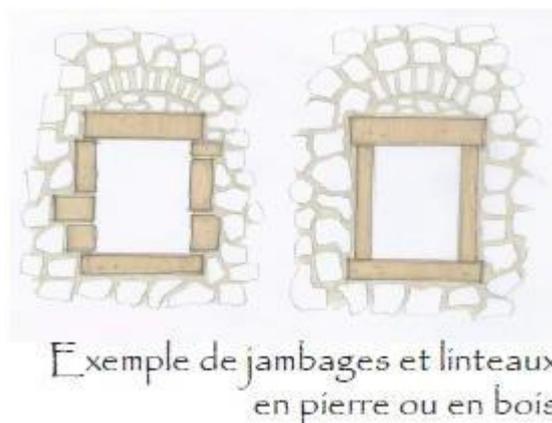
Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

### **Cas particulier des bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux**

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.

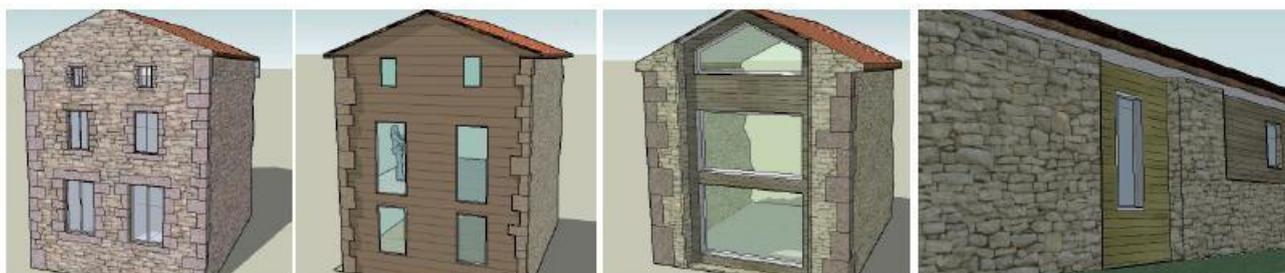


La taille, le traitement et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenus sauf à en justifier l'incapacité technique.

Les dimensions des ouvertures doivent être différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.

Toutefois, des dimensions différentes peuvent être envisagées à condition que les dimensions et les proportions de ces ouvertures aient pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Les caissons des volets roulants, s'ils doivent être installés, ne seront pas en saillie et seront dissimulés, s'ils sont à l'extérieur, derrière un lambrequin de confection simple et de teinte conforme au nuancier communal concernant les menuiseries.



*Exemples de percements dans l'existant : différents traitements architecturaux possibles*

## Recommandations

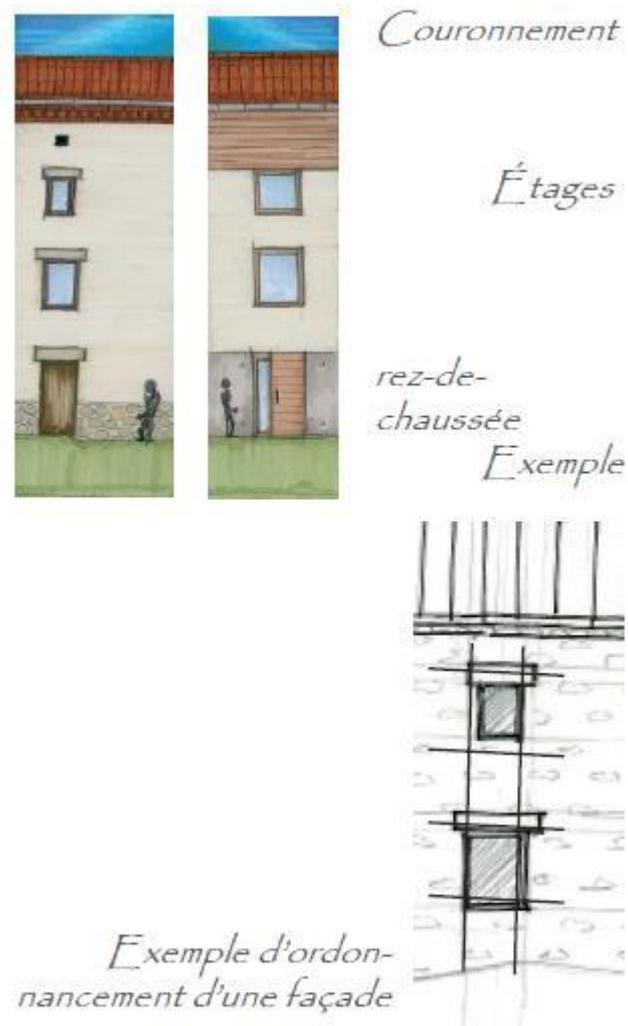
L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

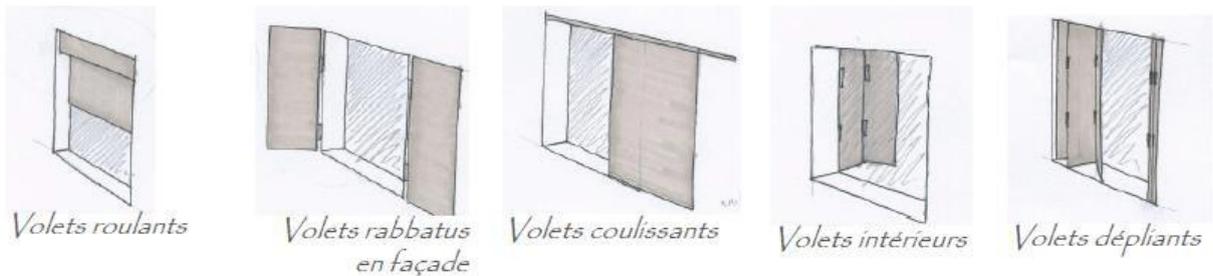
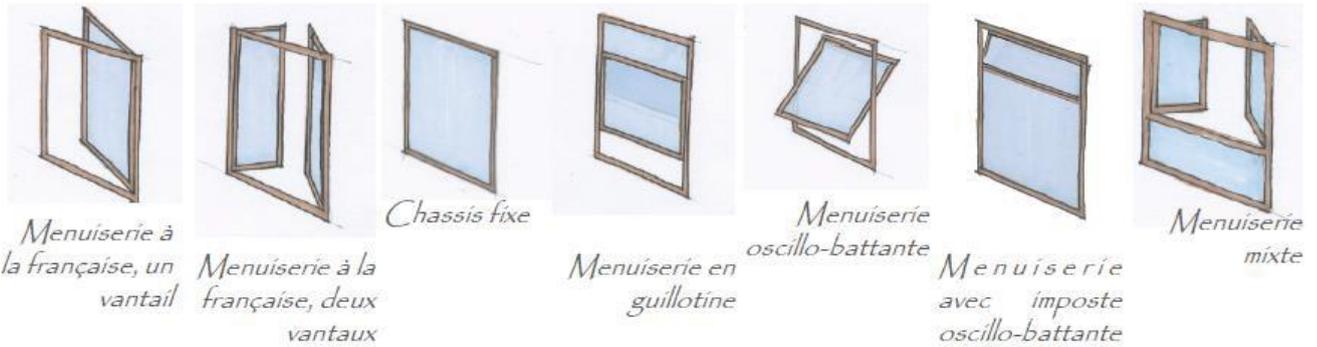
- socle / rez-de-chaussée
- étage(s)
- couronnement (attique éventuel, volume de toiture,...).

D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mises en œuvre sur le territoire du Parc (ex : briques) et peuvent être mises en œuvre dans le cadre de réhabilitations.

**Thermique du bâtiment** : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).



Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.



*Différents types d'ouvrants et d'occultants*

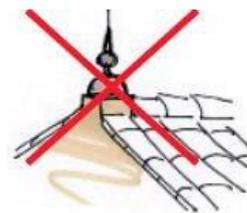
**Thermique du bâtiment** : D'une manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont plus polluantes et moins performantes (même avec rupture de ponts thermiques) que les menuiseries bois. De même, les volets en plastique sont déconseillés dès lors qu'ils ne correspondent pas à la caractéristique de l'article R-111-50 issu de l'article L-111-6-2 de la Loi du Grenelle de l'environnement

## b ) Les éléments extérieurs

### Interdictions communes

Sont interdits :

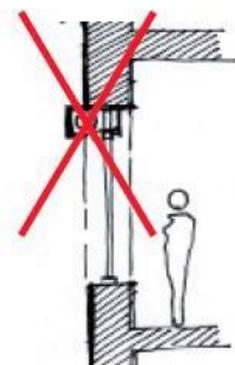
- Les caissons de volet faisant saillie en façade
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes
- Les gaines de cheminées en saillie et en façade
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Épis de faitage



Cheminée en façade

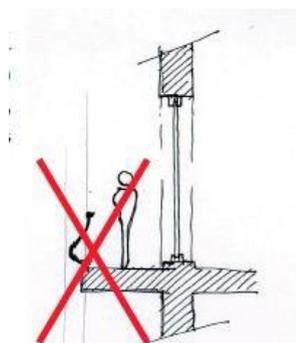


Volets roulants en saillie

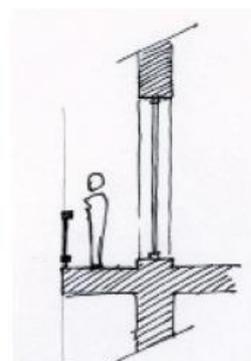
### Prescriptions communes

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.



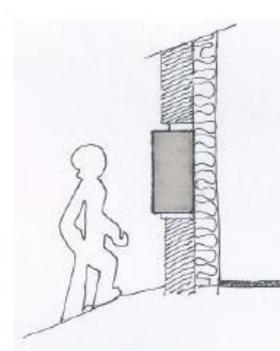
Garde-corps sous plusieurs plans



Garde-corps sur un seul plan



Élément non intégré à la façade



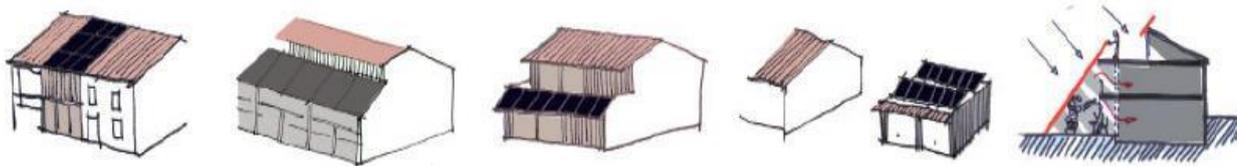
Élément intégré à la façade

## Recommandations

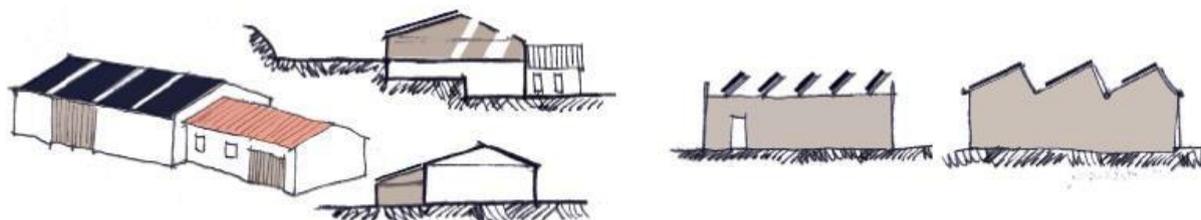
Concernant les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



*Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation ...*



*Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil ... Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.*



*Exemples d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.*

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation du Code de l'Environnement relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes.

Leur installation est soumise à Demande d'autorisation au titre du Code de l'environnement.



**Thermique du bâtiment** : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade. Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types : fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.

Les pare-soleil fixes verticaux (redents ou plans verticaux offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent ...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénithaux, du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontal et vertical (loggia).



*Exemple de loggia*



*Exemple de lames orientées fixes*



*Exemple de débord de toiture*



*Exemple de débord de toiture et lames fixes*

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles : volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables ...

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva



*Exemple de lames orientables mobiles*

## C ) Les revêtements, les couleurs, les textures

### Interdictions communes

Sont interdits :

- Le bardage métallique ou composite sur les maisons d'habitation
- Les matériaux brillants
- Les imitations et faux appareillages de matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts - Les enduits à finition grossière et écrasée.



### Prescriptions communes

Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits grattés fin et moyen, brossés, lavés, talochés, talochés éponge.



Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans les palettes ci-contre.

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans palette ci-contre selon les références suivantes :



Exemple non exhaustif de bardages possibles.

Une orientation verticale du bardage permet une patine homogène du bois et évite un vieillissement prématuré.

Blanc : proche du RAL 9010

Beige : proche du RAL 1013, 1014, 1015

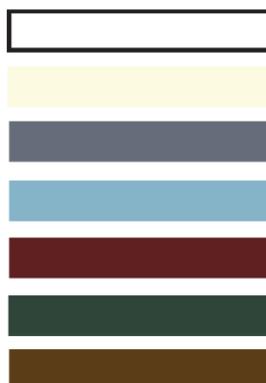
Gris anthracite : proche du RAL 7016

Bleu, bleu pâle : proche du RAL 5000, 5014

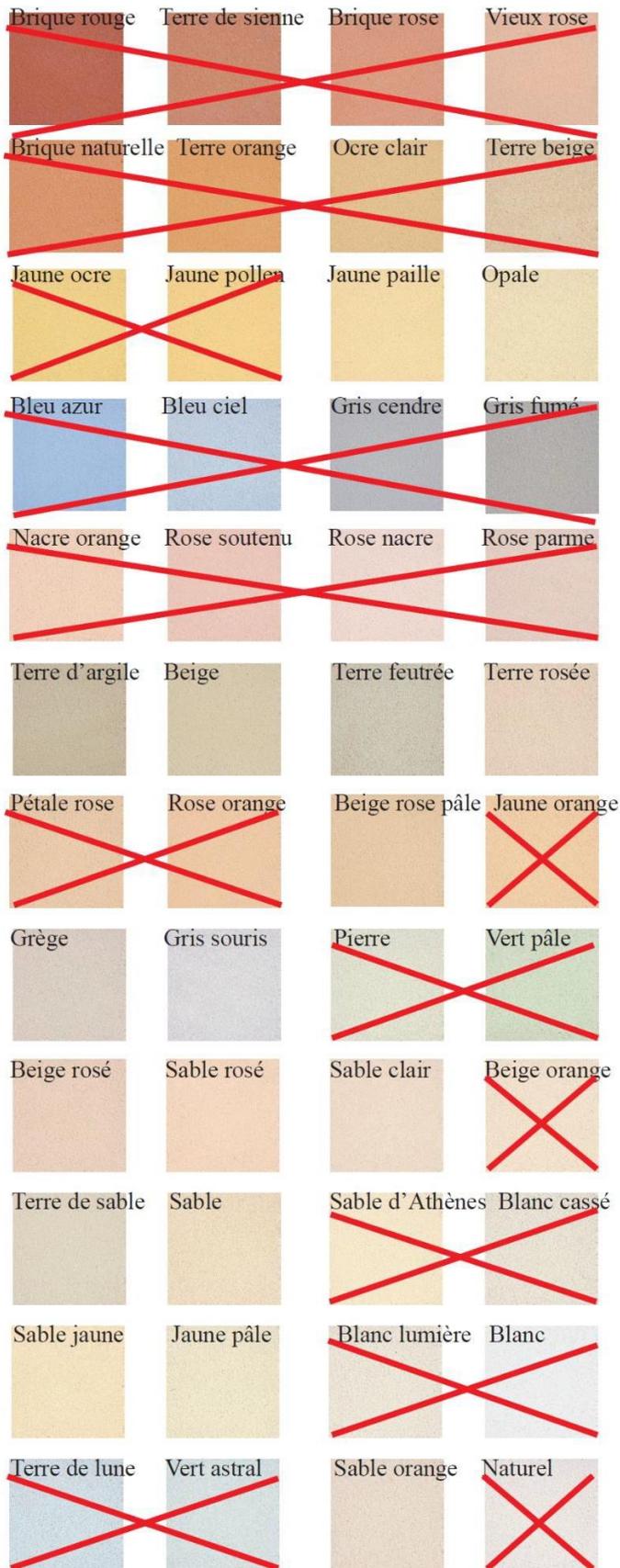
Rouge foncé, lie de vin : proche du RAL 3005

Vert foncé : proche du RAL 6005, 6028

Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois)



Palette de couleurs de menuiseries : nuancier communal



Palette de couleurs de façades commune à toutes les zones (hors constructions à usage d'habitation en zones Ua et Ub) : nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en mairie pour le choix des teintes)



Palette de couleurs de façades des constructions à usage d'habitation dans les zones Ua et Ub : nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en mairie pour le choix des teintes)

Au bourg à l'identité rhodanienne, sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation, en plus de couleurs communes, les couleurs suivantes

Brique rouge, Terre de sienne, Brique rose, Brique naturelle, Terre orange, Ocre clair, Terre beige, Blanc cassé

### Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment. Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

### **Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine**

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant

### Cas particuliers des bâtiments situés en zones Ua et Ub

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent. Les couleurs des enduits, des bardages et des menuiseries doivent être choisies dans les palettes ci-contre.

De plus, les portes de garages doivent avoir une teinte comprise dans le nuancier concernant les menuiseries à l'exception de la couleur blanche (RAL 9010) qui est interdite.

### Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipement.

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades (Palettes de couleurs de façades commune à toutes les zones) et qu'il ne présente pas de brillance.

## **Recommandations**

Les références des nuanciers ci-avant correspondent à une palette de couleur disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix retenu.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables ..., à faible énergie grise.

On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois...)

En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.

On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois « cultivé », sans traitement chimique...).

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois.

L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandée pour les bâtiments d'activités.

Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroit une rue ou un trottoir handicapant la circulation de véhicules et de piétons (<1.40m).

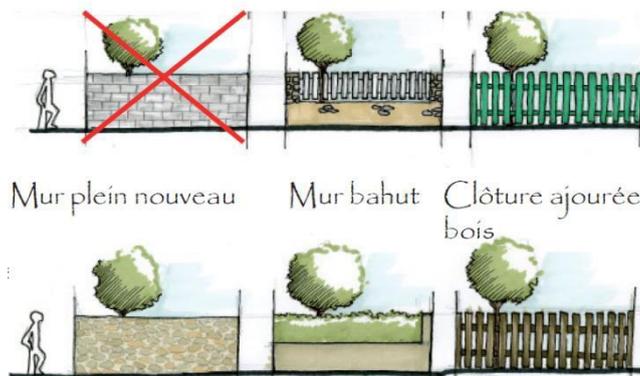
## 5. Les abords

### a) Les clôtures

#### Interdictions communes

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques monospécifiques



#### Prescriptions communes

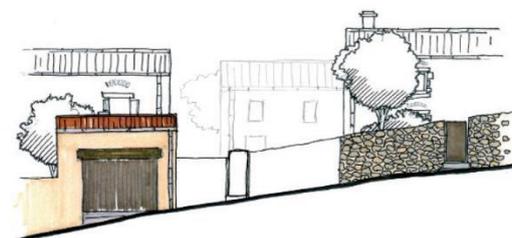
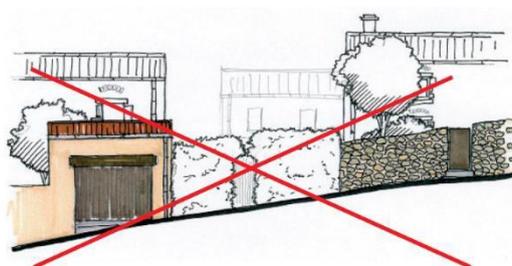
S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

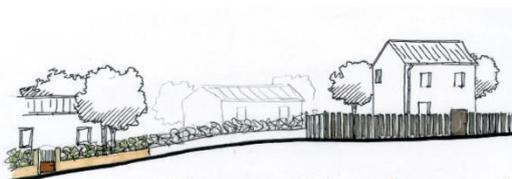
- D'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) d'une hauteur maximale de 1,80 m ou
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m de teinte foncée (gris ou brun) éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante. Ainsi, les murs pleins existants traditionnels en limite de voirie et en pierre locale pourront être restaurés selon les matériaux et procédés d'origines à condition de ne pas présenter une hauteur supérieure et de s'inscrire en continuité de l'existant.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés A l'extérieur du bourg historique, la dans le bâti.



Ex: Dans un bourg ou dans un hameau, la continuité avec les clôtures alentour est recherchée



A l'extérieur du bourg historique, la continuité avec les clôtures alentour, plus discrète, est recherchée

## Recommandations

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le Buddleia (arbre aux papillons) ou l'Erable negundo sont envahissantes. Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

### belle et efficace

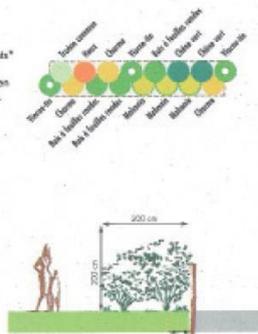
#### haie semi-persistante

(exemple d'un module de 10 m)

Ce mélange de végétaux persistants et macrocassés\* vous permet de conserver les qualités esthétiques et écologiques d'une haie épaisse et verte, tout en s'assurant d'un écran visuel efficace toute l'année.

#### \*macrocassés

! Se dit d'une plante dont les feuilles sont persistantes tout l'hiver sous forme desséchées sur leur support.



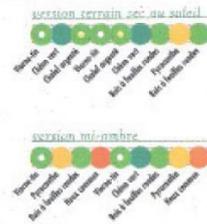
### Exemples de haie brise-vue :

### classique ou plus originale

#### haie persistante étroite

(exemple d'un module de 10 m)

Sur le modèle des haies étroites les plus classiques, cette proposition intègre des végétaux persistants durables et résistants. La plantation d'une seule espèce ne doit s'appliquer qu'à de très petits linéaires (type jardinet d'entrée) ou la sobriété est indispensable.



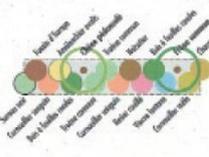
### Exemples de haie brise-vent

## la haie brise-vent

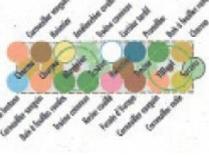
Les vents dominants empêchant parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent, à condition de disposer d'un peu de place et de respecter quelques principes lors de la plantation.

L'épaisseur d'une haie brise-vent est primordiale. En effet, les premiers végétaux face au vent vont voir leur croissance limitée par le stress éolien, mais vont protéger la seconde ligne. Une haie brise-vent peut être réalisée sur deux ou trois rangs.

#### haie sur deux rangs



#### haie sur trois rangs



Source : *Ferme de (bien) Planter !* (Conseil général du Rhône)



Ambrosie

Certaines espèces sont très allergisantes comme l'Ambrosie. Elle pousse «naturellement» sur les remblais, les bords de route, ... Elle doit être éliminée avant qu'elle ne fleurisse, par arrachage ou par fauchage ou par l'installation de plantes non allergisantes (trèfle, luzerne ...).

<b>Haie d'agrément</b>	
Une haie aux essences variées agrémente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété.	
Cornouiller sanguin Viome lantane Buis à feuilles rondes Cornouiller mâle Jasmin d'hiver Boule de neige Rosier multiflore	Troène commun Amélanchier Lilas commun Seringat Lilas blanc Viome-tin
<b>Haie brise-vue</b>	
Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie.	
Viome-tin Charme Buis à feuilles rondes Mahonia Chêne vert	Houx commun Troène commun Châtaf argenté Chevreuille du Japon
<b>Haie brise-vent</b>	
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. La haie est un moyen efficace de se protéger du vent.	
Sureau noir Cornouiller sanguin Buis à feuilles rondes Troène commun Rosier rouillé Charme Prunellier Censier tardif	Viome lantane Cornouiller mâle Fusain d'Europe Amélanchier ovale Chêne pédonculé Nisetier Frêne commun
<b>Haie fruitière</b>	
Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être "productive"	
<u>Haie buissonnante à petits fruits</u> Prunellier Groseiller Rosier rouillé Cassissier Groseiller à maquereaux	Censier tardif Cornouiller mâle Viome-tin Néflier Cornouiller sanguin
<u>Haie taillée garnie d'arbres fruitiers</u> Rosier rugueux Fusain d'Europe Viome lantane Prunier Groseiller à maquereaux Amélanchier ovale	Néflier Cornouiller mâle Buis à feuilles rondes Erable champêtre Censier tardif Viome-tin

*Liste des espèces végétales locales préconisées*

## 6. Les constructions annexes et les autres constructions

### Cas particulier des annexes

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

### Cas particulier des tunnels agricoles

#### **Interdictions communes**

Sont interdits :

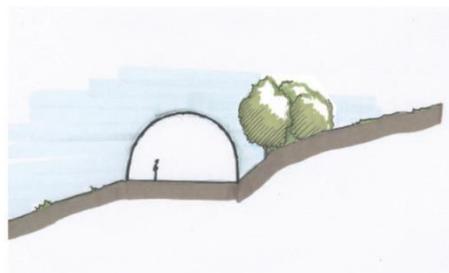
- L'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine.
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'1,5 mètres de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

#### **Prescriptions communes**

Les tunnels agricoles devront être adaptés à la pente naturelle des terrains par encastrement.

- Si la pente est inférieure à 15 %, les talus créés devront être plantés et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m (1 mètre en vertical pour 3 mètres en horizontal).
- Si la pente est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne devront pas dépasser 2 mètres de haut et devront être mis en œuvre en pierres de pays, mur en gabions ou maçonnerie enduite d'une teinte foncée proche de celle de la pierre locale.
- Les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer, sauf pour les serres de production recouvertes de matériaux transparents

Les couleurs des matériaux apparents seront en harmonie avec le fond général du paysage : gris ou brun foncé exclusivement.



Tunnel agricole sur une plate-forme en déblai, adossé à une haie plantée



Tunnel agricole adossé à une haie ou à un boisement existant



Exemple de tunnel agricole intégré de teinte grise et bardage bois

Cas particulier des autres constructions

**Interdictions communes**

Sont interdits :  
- Les dépôts à ciel ouvert

**Prescriptions communes**

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,50 m.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades.

Les abris de piscine seront constitués de menuiseries en bois ou en matériaux de teinte sombre, grise ou brune.

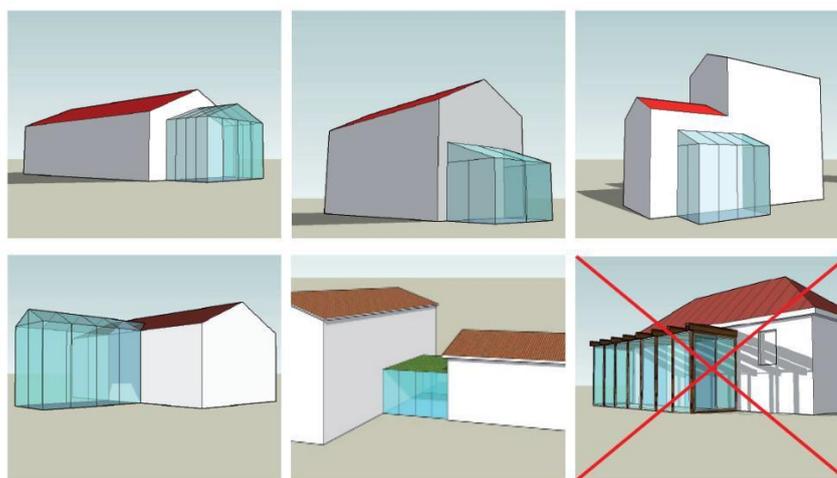


Exemple de transformateur électrique autorisé



Exemple de local pour poubelles

Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades exceptées les règles concernant les ouvertures.



Exemples de possibilités de conception de vérandas

**Thermique du bâtiment** : La véranda peut servir de serre solaire. La serre solaire est un volume vitrée capteur. La serre est habitable ou non. Elle est séparée par un mur et peut communiquer avec le logement par des fenêtres, des portes ... Elle réchauffe l'air du logement en hiver et favorise la ventilation l'été.

En hiver, l'air réchauffé dans la serre par les apports solaires pénètre directement dans le logement. Puis, la nuit, les parois à forte inertie (paroi maçonnée) du mur du fond de la serre transmettent lentement la chaleur accumulée pendant le jour vers l'intérieur.

En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage. La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement.

*Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva*