



Sainte
Colombe

Commune de Sainte-Colombe



Règlement

Modification n°2 : approbation



Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
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.....	6
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles	6
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	6
Article 7 - Droit de préemption urbain.....	10
Article 8 - Risques technologiques et nuisances	10
Article 9 - Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 (ancien L123.1.5 III 2°) du code de l'urbanisme	10
Article 10 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes	12
Article 11 - Définitions	13
Article 12 - Dimensions des voiries nouvelles, des stationnements	23
Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits	25
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua	27
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	34
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	40
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	46
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh	51
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	57
Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up	62
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	68
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU ET À LA ZONE 2AU	69
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU	73
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa.....	77
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUa.....	82
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUac	92
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	98
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	98
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	105
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	105
TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)	111

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINTE COLOMBE dans le département du Rhône.

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 et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2, R111.4, R111-15 et R111-21 (cf R111-1)

- 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 L 111-11 et L 121-1 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 L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 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. 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 ° de l'article [L. 123-1-5.6°](#)

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au 6° de l'article L123-1-5, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à [l'article L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au 6 de l'article L123-1-5, , les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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 bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article [L. 123-4](#), ainsi que dans les secteurs délimités en application de l'article [L. 123-1-5](#).

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au 6° de l'article L123-1-5, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à [l'article L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au 6 de l'article L123-1-5, , les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et L130-2 du Code de l'Urbanisme,
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° 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,

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 L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est en risque de sismicité niveau 3.

La commune est soumise à un risque gonflement des argiles.

La commune est concernée par des risques d'inondation du Rhône.

Le plan de prévention des risques est annexé au PLU.

Risques géologiques

Le préfet du Rhône a porté à connaissance une carte de susceptibilité aux mouvements de terrain.

La commune a fait préciser les aléas naturels par une étude spécifique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre ces aléas, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.

Aléas suivants ont été identifiés :

Phénomènes	Aléas		
	Faible	Moyen	Fort
Crue des ruisseaux	T1	T2	T3
Ravinement et ruissellement de versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	G3
Chutes de blocs	P1	P2	P3

Dans les secteurs identifiés s'appliquent les règles suivantes sous réserve des occupations du sol autorisées dans chacune des zones :

Dans les secteurs V3 et V2 :

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

- Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.
- Maintien du bâti à l'existant : aménagement sans changement de destination et sans extension dans le secteur concerné par l'aléa.

Dans les secteurs V1 :

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

MESURES INDIVIDUELLES :

Projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisées de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés, ni polluer les eaux.

Existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs T3 :

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

- Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.
- Maintien du bâti à l'existant : aménagement sans changement de destination et sans extension dans le secteur concerné par l'aléa

Dans les secteurs P2 et P3 :

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

- Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.
- Maintien du bâti à l'existant : aménagement sans changement de destination et sans extension dans le secteur concerné par l'aléa

Dans les secteurs G3:

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

- Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.
- Maintien du bâti à l'existant : aménagement sans changement de destination et sans extension dans le secteur concerné par l'aléa

Dans les secteurs G2:

- 1- Dans les secteurs non bâties :

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

- Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.
- Maintien du bâti à l'existant : aménagement sans changement de destination et sans extension dans le secteur concerné par l'aléa

- 2- Dans les secteurs bâties

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

- Zone a priori inconstructible au regard des risques naturels, sauf conclusions favorables d'une étude prévoyant un procédé constructif (étude de niveau géotechnique d'exécution niveau G3 et G4) qui définira l'adaptation du projet au terrain. A noter que ce niveau d'étude relève d'une mesure d'ordre constructif et non d'une mesure d'ordre urbanistique.
- Maintien du bâti à l'existant : aménagement sans changement de destination et sans extension dans le secteur concerné par l'aléa

MESURES INDIVIDUELLES

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

Dans les secteurs G1 :

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

MESURES INDIVIDUELLES

Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol

Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé.

EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GÉNÉRALES DÉCRITES CI-AVANT

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains types de projets particuliers suivants sont autorisés :

A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

Règlement du PLU de la commune de Sainte Colombe – modification n°2 - approbation

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistres dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisées dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Article 7 - Droit de préemption urbain

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

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 de l'article L151-19 et L151-23 (ancien L123.1.5 III 2°) du code de l'urbanisme

Eléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L151-23 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 bâties 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 Sainte Colombe, des "éléments remarquables" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies, boisements et corridors existants,

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, et 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 boisements, bosquets et haies devront être maintenus ou reconstitués en cas de travaux. Sur Sainte Colombe, les corridors identifiés sont des corridors Grande Faune, les clôtures ne pourront pas dépasser 1 m de hauteur.
- 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 :

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

Règlement du PLU de la commune de Sainte Colombe – modification n°2 - approbation

Dans la vallée de la Vézérance : des aménagements sont possibles pour des espaces de loisirs, chemins de randonnées publics. Dans ce cas des défrichements ponctuels nécessaires à ces aménagements sont possibles.

Eléments identifiés au titre de l'article L151-19

Sur la commune de Sainte Colombe, des "éléments remarquables " sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des arbres remarquables des espaces verts, et du bâti de qualité patrimoniale.

Pour les éléments bâtis de patrimoine

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.

Les murs :

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

En particulier les murs devront être restaurés dans leur aspect de pierres. Ils ne pourront pas être abaissés ou surélevés. Ils ne pourront pas être détruits. La création d'accès est autorisée.

Avec une justification architecturale, des dispositions autres peuvent être mises en place.

Les autres éléments bâtis

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

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génioises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.



01- Maison bourgeoise



02 - Maison bourgeoise



03 - Maison bourgeoise



04- Maison bourgeoise



05- Maison bourgeoise



07 - Maison bourgeoise



08 - Maison bourgeoise



06 - Maison bourgeoise et ses anciennes constructions annexes



09 - Maison bourgeoise

Pour les arbres espaces végétalisés et parcs :

Les arbres et parcs identifiés ne doivent pas être détruits, les espaces végétalisés existants doivent être maintenus dans leur caractère végétal majoritaire. Sans destruction de ces arbres, sont autorisées les piscines, et les annexes aux habitations dans les limites autorisées par la zone considérée.

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

Ces dispositions concernent les zones Np et Up du PLU.

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, Muriel, Ginkgo Biloba...

Article 11 - Définitions

Aménagement d'une construction : tous travaux sur une construction, même créateurs de surface de plancher et n'ayant pas pour effet de modifier le volume de la construction.

Affouillement – Exhaussement des sols

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont soumis à déclaration préalable. (**Article *R421-23 du code de l'urbanisme**).

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares sont soumis à permis d'aménager (**Article *R421-19 du code de l'urbanisme**).

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et 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 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 sur une construction (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe ou local accessoire à l'habitation

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation 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, ou garages, etc.

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.

Caravanes et campings

Article R111-37 du 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.

Article R111-38 du code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article [R. 111-42](#) ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles [L. 130-1 à L. 130-3](#), ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R111-39 du code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article [R. 111-43](#).

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R111-40 du code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions des articles [R. 111-38](#) et [R. 111-39](#), les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article [R. 421-19](#) et au e de l'article [R. 421-23](#) ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article R111-41 du code de l'urbanisme

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-42 du code de l'urbanisme

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles [L. 422-1](#) et [L. 422-2](#), sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article [L. 341-1](#) du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article [L. 313-1](#), dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'[article L. 621-30-1 du code du patrimoine](#) et dans les zones de protection

du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'[article L. 1321-2 du code de la santé publique](#).

Article R111-42 du code de l'urbanisme

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Caravanes : 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 précédés d'une déclaration préalable l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au R421.23 j :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte

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 défrichement, 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 claires 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.

Constructions à usage d'équipement 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 L123-2-a du code de l'urbanisme) :

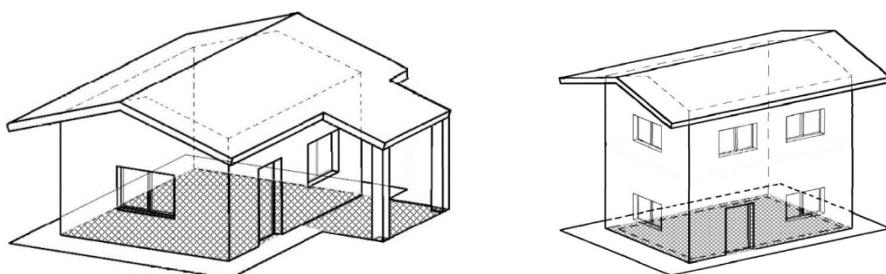
Le PLU peut fixer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L123-17 du code de l'urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants,

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (art R420-1) à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (cf. circulaire du 3/02/12 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions)



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, meubliers, etc...).

Ensemble d'habitations

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements.

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 (R*111-31 et suivants du code de l'urbanisme)

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du code de l'urbanisme.

Leurs conditions d'implantation sont fixées aux articles R*111-32-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Hauteur

Dans le PLU de Sainte Colombe, la hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et l'égout du toit, situé sur cette verticale au point considéré ou au niveau de la terrasse en cas de toiture terrasse.

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.

Lotissement (art. L442.1 et suivants du Code de l'urbanisme)

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

Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.

Article L442-1-2 : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2 : Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3 : Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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...

Servitude (au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réservier des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A 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;

Article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme

Le PLU 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Silo ou parc de stationnement en élévation : Parc de stationnement ouvrage en superstructure comportant un ou plusieurs étages au-dessus du sol ou d'une voie.

Article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

- a) De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;
- b) Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;
- c) Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.

Les communes appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés aux deux premiers alinéas, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.

Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à [l'article L. 411](#). Un décret fixe la liste de ces communes en prenant en compte les critères mentionnés aux a, b et c du présent article.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de [l'article L. 112-6](#) du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles [L. 515-8 à L. 515-11](#) du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux [articles L. 515-15](#) et [L. 562-1](#) du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article [L. 174-5](#) du code minier.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à [l'article L. 351-2](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
- 4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux [articles L. 345-1](#) et [L. 348-1](#) du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

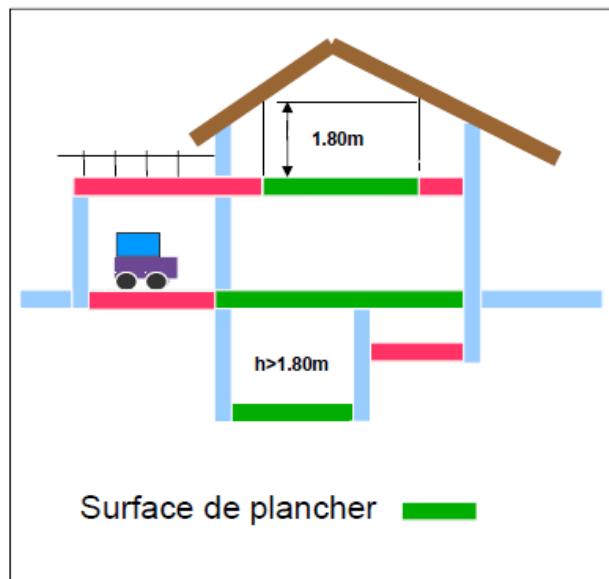
Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Les communes soumises, à compter du 1er janvier 2015, à l'application du premier alinéa du fait de la création ou de l'extension d'une commune nouvelle, de la création d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles deviennent membres, d'une modification du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles sont membres, d'une fusion de cet établissement public ou d'une modification des limites de communes membres de celui-ci, constatée dans l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6, sont exonérées du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 pendant les trois premières années.

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. »



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 10 campeurs sous tentes, soit plus de 3 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.

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.

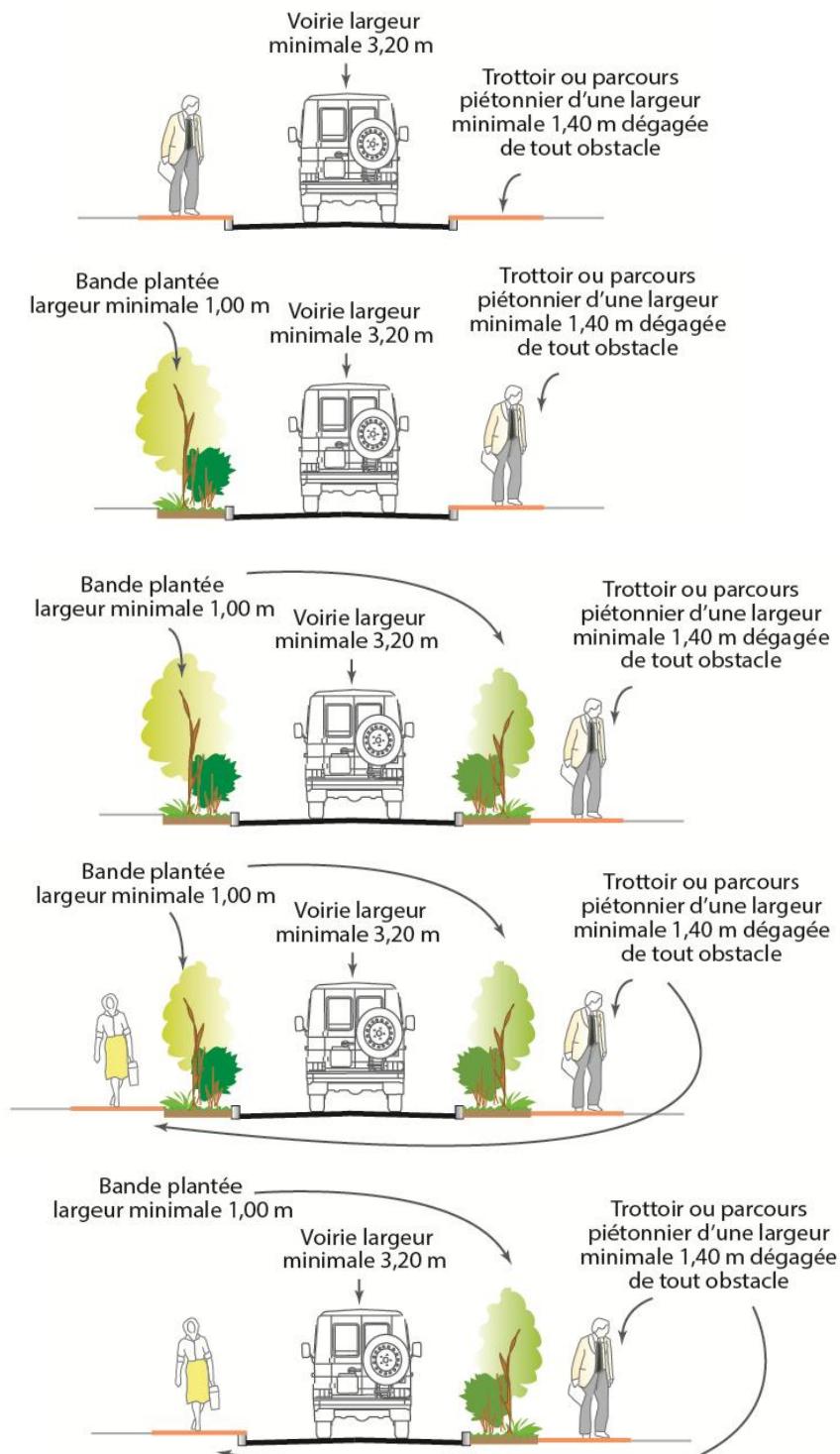
Article 12 - Dimensions des voiries nouvelles, des stationnements

Profils des voiries

Les voies nouvelles devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Chaussée : largeur minimale 3,20m
- Un parcours piétonnier matérialisé ou un trottoir d'une largeur minimale 1,40m dégagée de tout obstacle sur au moins un côté de la voie.
- En cas d'aménagement d'un parcours piétonnier matérialisé ou d'un trottoir sur un seul côté de la voie, l'autre côté de la voie sera traité par un espace végétalisé d'une largeur minimale d'1m.

Les profils suivants illustrent ces prescriptions :

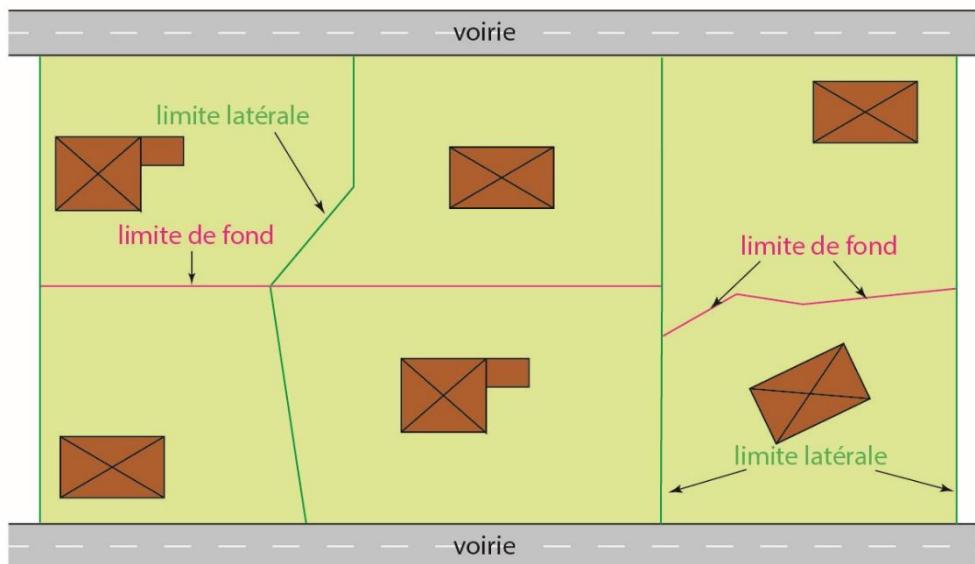


Largeur des aires de stationnement

Les places de stationnement auront une largeur minimale de 2.50m

Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits

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



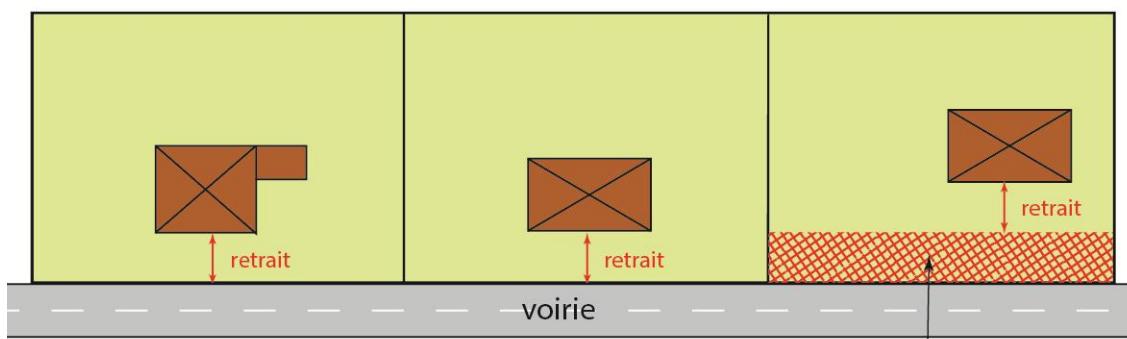
DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

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 historique

La zone Ub correspond aux secteurs multifonctionnels autour du centre historique

La zone Uc correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel

La zone Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés

La zone Uh : correspond aux secteurs de constructions périphériques existants sans développement urbain supplémentaire.

La zone Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques. Elle intègre un secteur Uie correspondant au site hospitalier.

La zone Up correspond aux espaces d'intérêt patrimonial et paysager en bordure du Rhône

NB : il est rappelé dans les zones U que les occupations du sol non listées comme interdites ou autorisées sous conditions particulières sont autorisées.

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur 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 :

- agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Ua2
- d'activité industrielle,
- d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
- D'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article Ua2

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 Ua hors secteur 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 :

- agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Ua2
- d'activité industrielle,
- d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
- D'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article Ua2

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 de l'article L151-19 et L151-23°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Dans le secteur Uac

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 200 m².
- La création de nouveaux commerces et l'extension des commerces existants dans la limite de 300m² de surface de vente totale
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation existants est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.

En bordure des voies repérées sur le plan comme « secteurs de diversité commerciale » le Rez de chaussée des constructions affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, ne peut changer de destination vers des destinations autres que commerce.

Dans la zone Ua hors secteur Uac

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 200 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation existants est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.

En bordure des voies repérées sur le plan comme « secteurs de diversité commerciale » le Rez de chaussée des constructions affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, ne peut changer de destination vers des destinations autres que commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – *Électricité, téléphone et réseaux câblés :*

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – *Déchets :*

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Les façades sur voies doivent être implantées :

- À l'alignement actuel,
- Ou avec un retrait maximum de 10m.

Ces règles concernent aussi les locaux accessoires aux habitations.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

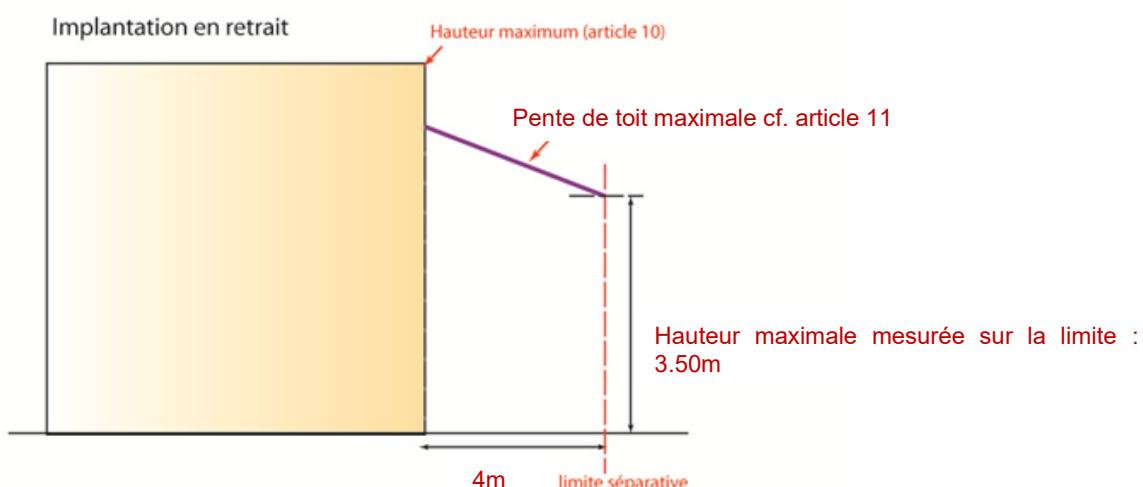
Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- **Dans une bande de 20 m** par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter
 - d'une limite séparative latérale aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
 - à partir d'une seule limite séparative latérale aboutissant aux voies (ordre semi continu) ; Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative latérale opposée ne doit pas être inférieure à 4 m.
- 2- **Au-delà, d'une profondeur de 20 m**, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles suivantes :

En limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3.5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après

Cette règle n'est pas exigée pour l'aménagement* et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,50 m sans dépasser la hauteur existante.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est fixé à 60% pour les constructions nouvelles, il peut être porté à 80 % en cas d'extension d'une construction existante.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m mesurée à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère.

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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens 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.

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

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

Pour les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

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 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les activités artisanales, il est exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place pour 2 chambres.

Pour les activités commerciales à partir de 500m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 50m² de surface de vente créée.

Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques (préservation archéologique par exemple...), de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité, réaliser les places de stationnement dans un rayon de 300m de l'opération de construction.

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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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 résérer 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 pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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 :

- Agricole ou forestière,
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Ub2
- D'activité industrielle,
- D'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ub 2.
- D'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article Ub2

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 de l'article 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 :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées à condition d'être en souterrain ou en silo ou d'être ouvertes au public.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne

dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.

- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – *Electricité, téléphone et réseaux câblés :*

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – *Déchets :*

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les locaux accessoires à l'habitation aux habitations.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

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

En limite de propriété :

Les constructions sur limite sont autorisées sur une seule limite séparative.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m à partir du bord du bassin est imposé. L'implantation dans une bande de 0 à 2 m est autorisée avec un mur d'accompagnement du bassin. Ce mur sera édifié sur limite séparative et ne pourra excéder 1.80m de hauteur.

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est fixé à 50% pour les constructions nouvelles, il peut être porté à 60 % en cas d'extension d'une construction existante.

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m mesurée à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère.

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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens 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 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.

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

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

Pour les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

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 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les activités les activités artisanales, il est exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place pour 2 chambres.

Pour les activités commerciales à partir de 500m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 50m² de surface de vente créée.

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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 3 - 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 :

- agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- d'hébergement hôtelier
- d'activités artisanales
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Uc2
- d'activité industrielle,
- de commerces

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 de l'article 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 Uc 1.

Sont admises :

- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation existante est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – *Electricité, téléphone et réseaux câblés :*

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – *Déchets :*

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les locaux accessoires à l'habitation.

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

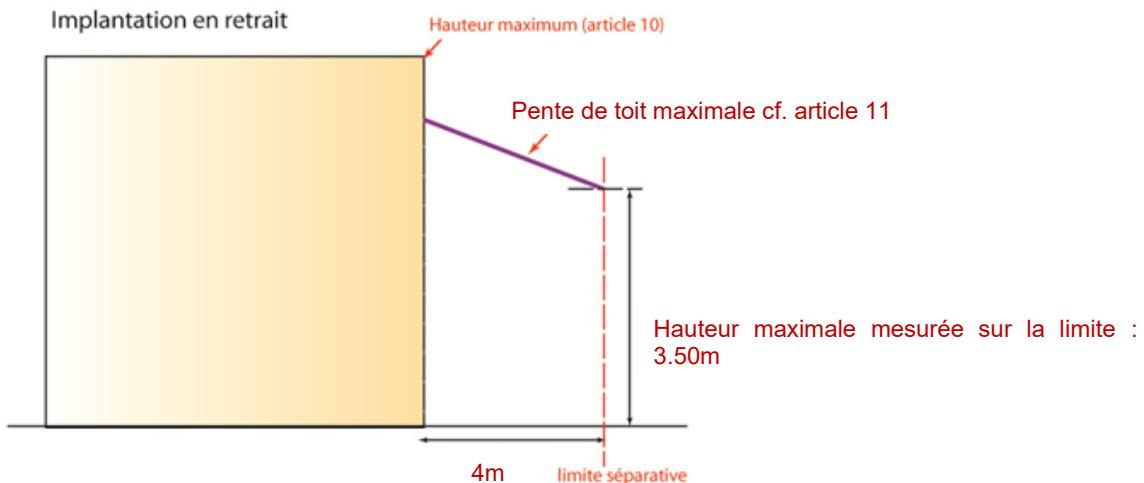
Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

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

En limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3.5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après.

Cette règle n'est pas exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,50 m sans dépasser la hauteur existante.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain.

Elle est portée à 60% pour les équipements publics ou destinés au public.

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7 m mesurée à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère.

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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 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.

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

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

Pour les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

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 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 4 - 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 publics ou privés, 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,
- D'activité industrielle,
- D'activité artisanale,
- De commerce,
- D'hébergement hôtelier,
- De bureau,
- D'habitations et de locaux accessoires à l'habitation,
- Les piscines non publiques

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

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 de l'article 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 dans la limite d'un logement par équipement, sous réserve d'être intégré au volume de la construction principale.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

Règlement du PLU de la commune de Sainte Colombe – modification n°2 - approbation

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

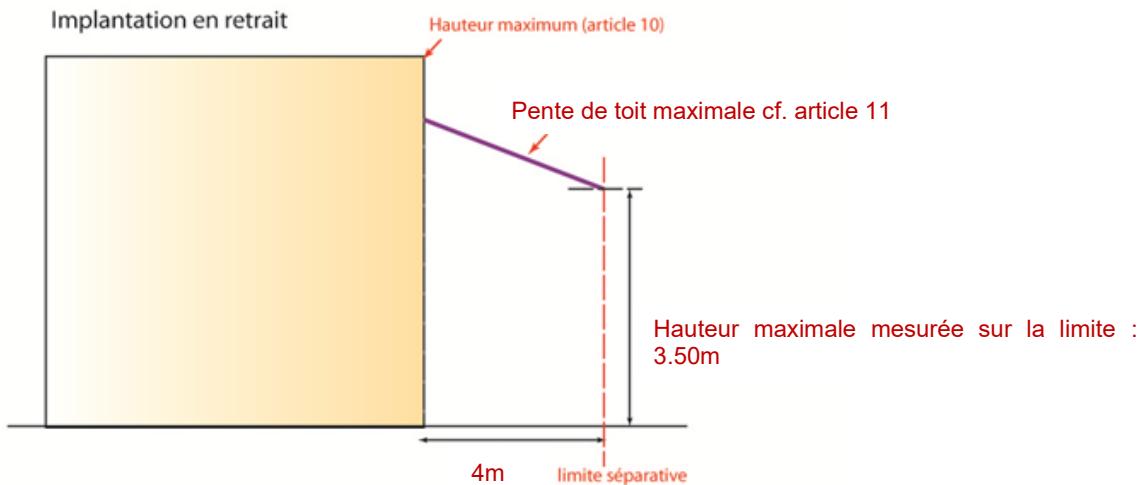
Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

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

En limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3.5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après.

Cette règle n'est pas exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,50 m sans dépasser la hauteur existante.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m mesurée à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère.

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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens 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 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.

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

Il est exigé :

- Pour les logements admis dans la zone : 1 place de stationnement par logement
- Pour les autres occupations : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, toutefois une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée lorsque les durées d'utilisation sont complémentaires entre les différentes occupations.

Le stationnement est non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif

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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 20 % de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 20 % s'ils sont paysagés et végétalisés).

La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Article Uh 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.
- 4 - Les constructions nouvelles à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - D'entrepôt,
 - De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uh2,
 - D'activité industrielle,
 - D'hébergement hôtelier
 - Artisanal,
 - De bureau
 - De commerce,
 - D'habitations et de locaux accessoires à l'habitation sauf celles autorisées à l'article Uh2.

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

Article Uh 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 de l'article 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 Uh 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Pour les constructions 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 50 m² :
 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
 - La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.
 - Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées sur le même tènement que l'habitation.
 - Les extensions des activités existantes dans la zone dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article Uh 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, lorsqu'il est présent.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif respectera la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les de locaux accessoires à l'habitation.

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

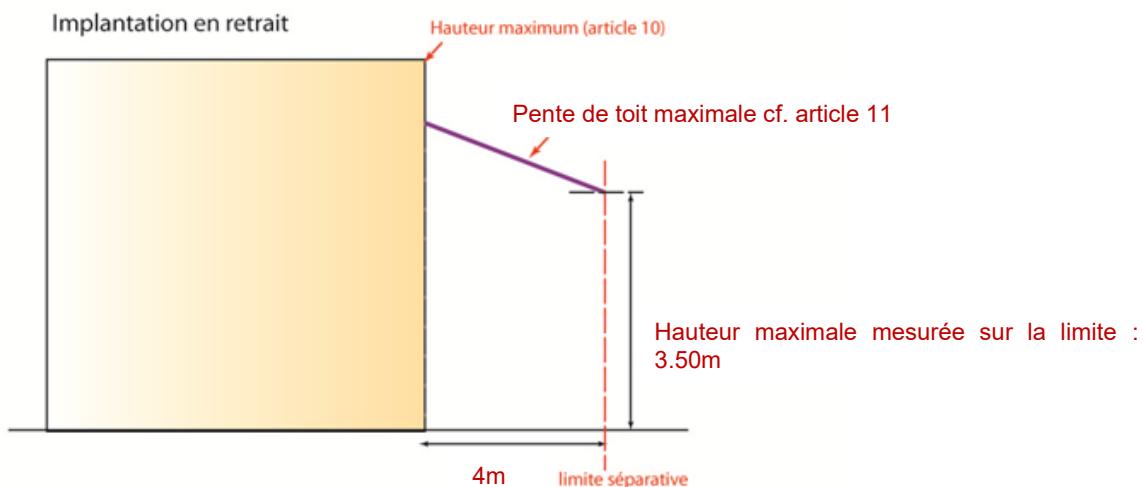
Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3.5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après.

Cette règle n'est pas exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,50 m sans dépasser la hauteur existante.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uh 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain. Elle est portée à 60% pour les équipements publics ou destinés au public.

Article Uh 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7 m mesurée à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère.

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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 Uh 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uh 12 - Stationnement

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

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

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

Pour les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

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 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Article Uh 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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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 résérer 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.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article Uh - 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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ui

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

2- Les constructions à usage :

- D'habitation et de locaux accessoires aux habitations
- De piscines,
- D'hébergement hôtelier,
- Agricole ou forestier,
- De commerces autres que ceux autorisés à l'article Ui2,

3- Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.

4- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des périmètres de protection SEVESO,

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 de carrières et l'extension des carrières existantes.

Dans le secteur Uie

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

2- Les constructions à usage :

- D'habitation et de locaux accessoires aux habitations
- De piscines,
- D'hébergement hôtelier,
- D'activités artisanales
- D'activités industrielles
- Agricole ou forestier,
- De commerces autres que ceux autorisés à l'article Ui2,

3- Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.

4- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des périmètres de protection SEVESO,

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 de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des 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 de l'article L151-19 et L151-23°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Dans les zones Ui et Uie :

Sont admis sous conditions :

- Les locaux d'exposition-vente nécessaires aux activités présentes dans la zone sont admis avec une surface de vente maximale de 100m² intégrée au volume de la construction principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'il s'agisse des régimes d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration et de ne pas générer des servitudes Seveso.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

ArticleUi 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

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

En limite de propriété :

Les constructions sur limite sont autorisées sur une seule limite séparative.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m mesurée à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère.

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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 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.

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, toutefois une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée lorsque les durées d'utilisation sont complémentaires entre les différentes occupations.

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 4 places créées, 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.

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 (houes...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Article Up 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 :

- Agricole ou forestière,
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Up 2
- D'activité industrielle,
- D'activité artisanale,
- De commerce

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 Up 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 de l'article 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 Up 1.

Sont admises sous conditions :

- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m².

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article Up 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

Règlement du PLU de la commune de Sainte Colombe – modification n°2 - approbation

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les de locaux accessoires à l'habitation.

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

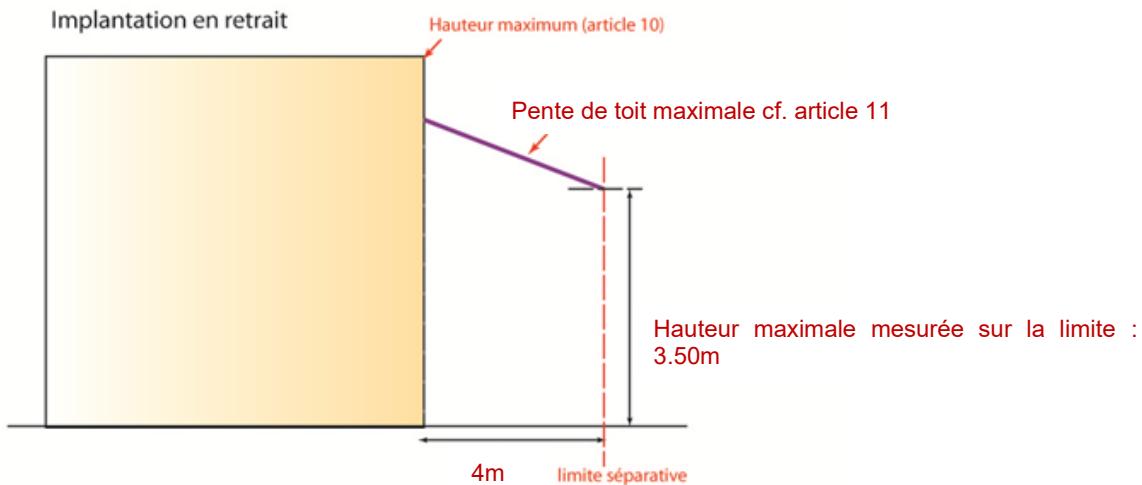
Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3.5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après.

Cette règle n'est pas exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,50 m sans dépasser la hauteur existante.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Up 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain. Elle est portée à 60% pour les équipements publics ou destinés au public.

Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m mesurée à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère.

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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens 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 Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up 12 - Stationnement

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

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

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

Pour les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

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 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place pour 2 chambres.

Pour les activités commerciales à partir de 500m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 50m² de surface de vente créée.

Article Up 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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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 résérer 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.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

De plus les arbres des parcs doivent être remplacés par des essences équivalentes (Cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article Up - 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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

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 planter 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 planter 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.

La zone AU comporte plusieurs secteurs :

La zone 1AU du Verdier fermée à l'urbanisation et qui pourra être ouverte par modification du PLU avec l'aménagement des voies d'accès.

La zone 2AU « Trénel » fermée à l'urbanisation et qui pourra être ouverte par modification du PLU et après l'aménagement des voies d'accès, des réseaux et en particulier avec la réalisation de l'aménagement prévu par l'emplacement réservé n°1.

La zone 3AU « rue du Tinat » fermée à l'urbanisation sauf pour l'aménagement des stationnements et l'évolution du bâti existant

La zone 1AUa de Fouoso et des petits jardins, ouverte à l'urbanisation. Cette zone s'aménage au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux dans la zone.

La zone 2AUa de « Trénel » ouverte à l'urbanisation. Cette zone s'aménage en une seule opération d'ensemble

NB : il est rappelé dans les zones AU que les occupations du sol non listées comme interdites ou autorisées sous conditions particulières sont autorisées.

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU ET À LA ZONE 2AU

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

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

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

Mixité sociale (applicable à la zone 1AU)

Cette zone à son ouverture à l'urbanisation, sera soumise à l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme. A ce titre à ce titre dans tout programme de logements de logements créés, 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.

Sans ouverture à l'urbanisation, seuls sont admis sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Les aménagements, réhabilitations et changements de destination des constructions existantes.

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

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Règlement du PLU de la commune de Sainte Colombe – modification n°2 - approbation

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article AU 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les de locaux accessoires à l'habitation aux habitations.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

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

En limite de propriété :

Les constructions sur limite sont autorisées.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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 15 % 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 pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

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.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU

Article 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Sans ouverture à l'urbanisation, seuls sont admis sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Les aménagements, réhabilitations et extensions des constructions existantes.

Les stationnements

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

Article 3AU 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 peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article 3AU 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les de locaux accessoires à l'habitation aux habitations.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de propriété :

Les constructions sur limite sont autorisées.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

À moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m

Pour les piscines si elles sont autorisées : un retrait minimal de 2 m à partir du bord du bassin est imposé.

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 3AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 3AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 3AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 3AU 12 - Stationnement

Les stationnements supplémentaires autorisés sont :

- Construits en silo dans la limite de 1 seul niveau au-dessus des parkings existants, de niveau avec la rue du docteur Trenel.
- Et/ou réalisés par réaménagement de la surface existante

Article 3AU 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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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 15 % 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 pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

Article 3AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 3AU 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 3AU 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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa

RAPPEL des conditions d'urbanisation des zones :

- ***La zone 1AUa de Fouoso et des petits jardins est ouverte à l'urbanisation. Cette zone s'aménage au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux dans la zone.***

Article 1AUa 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 :

- Agricole ou forestier,
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article 1AUa2
- D'activité industrielle,
- D'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article 1AUa 2.
- De commerces,

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 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Mixité sociale :

La zone est soumise à des orientations d'aménagement et de Programmation : le programme de construction devra respecter la mixité définie dans le cadre de ces orientations d'aménagement et de Programmation.

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 de l'article 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 1AUa 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.

- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.

Article 1AUa 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 peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article 1AUa 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – *Électricité, téléphone et réseaux câblés :*

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

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

4 – *Déchets :*

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les locaux accessoires aux habitations.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de propriété :

Les constructions sur limite sont autorisées.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère :

- 18 m dans la zone 1AUa « Fouoso ». En cas de construction d'attiques ou maisons sur le toit, la hauteur à prendre en compte sera calculée à l'acrotère de la terrasse dont la profondeur ne pourra être inférieure à 1,50m.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens 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 1AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AUa 12 - Stationnement

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

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

Pour les logements neufs, il est exigé 1,5 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

Règlement du PLU de la commune de Sainte Colombe – modification n°2 - approbation

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 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les activités artisanales, il est exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place pour 2 chambres.

Pour les activités commerciales à partir de 500m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Toutefois une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée lorsque les durées d'utilisation sont complémentaires entre les différentes occupations.

Article 1AUa 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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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 15 % 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 pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

Article 1AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 1AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUa 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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUa

RAPPEL des conditions d'urbanisation des zones :

- **Cette zone s'aménage en une seule opération d'ensemble.**

Article 2AUa 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

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier,
- D'habitation
- D'hébergement hôtelier
- De bureaux
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article AUa2
- D'industrie
- D'artisanat,
- De commerces,

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 2AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La zone est soumise à des orientations d'aménagement et de Programmation : le programme de construction devra respecter les principes qui sont exposés dans ce document.

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 de l'article 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 2AUa 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement nécessaires aux constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo et si elles sont ouvertes au public.

Article 2AUa 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 peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article 2AUa 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article 2AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions respectera le schéma n°1 ci-après qui a une valeur réglementaire. Les constructions devront respecter les polygones d'implantations représentés dans ce schéma, sans oublier les éventuels emplacements réservés affectant ces parcelles.



Le retrait de 2m le long de la rue Trénel, s'applique uniquement sur la parcelle 90. Sur la parcelle 91 où s'applique l'emplacement réservé N°1, ce retrait est inclus dans l'emprise de l'emplacement réservé.

Article 2AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions respectera le schéma n°1 ci-après qui a une valeur réglementaire. Les constructions devront respecter les polygones d'implantations représentés dans ce schéma, sans oublier les éventuels emplacements réservés affectant ces parcelles.



Article 2AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions respectera le schéma n°1 ci-après qui a une valeur réglementaire.

Schéma n°1 à valeur réglementaire

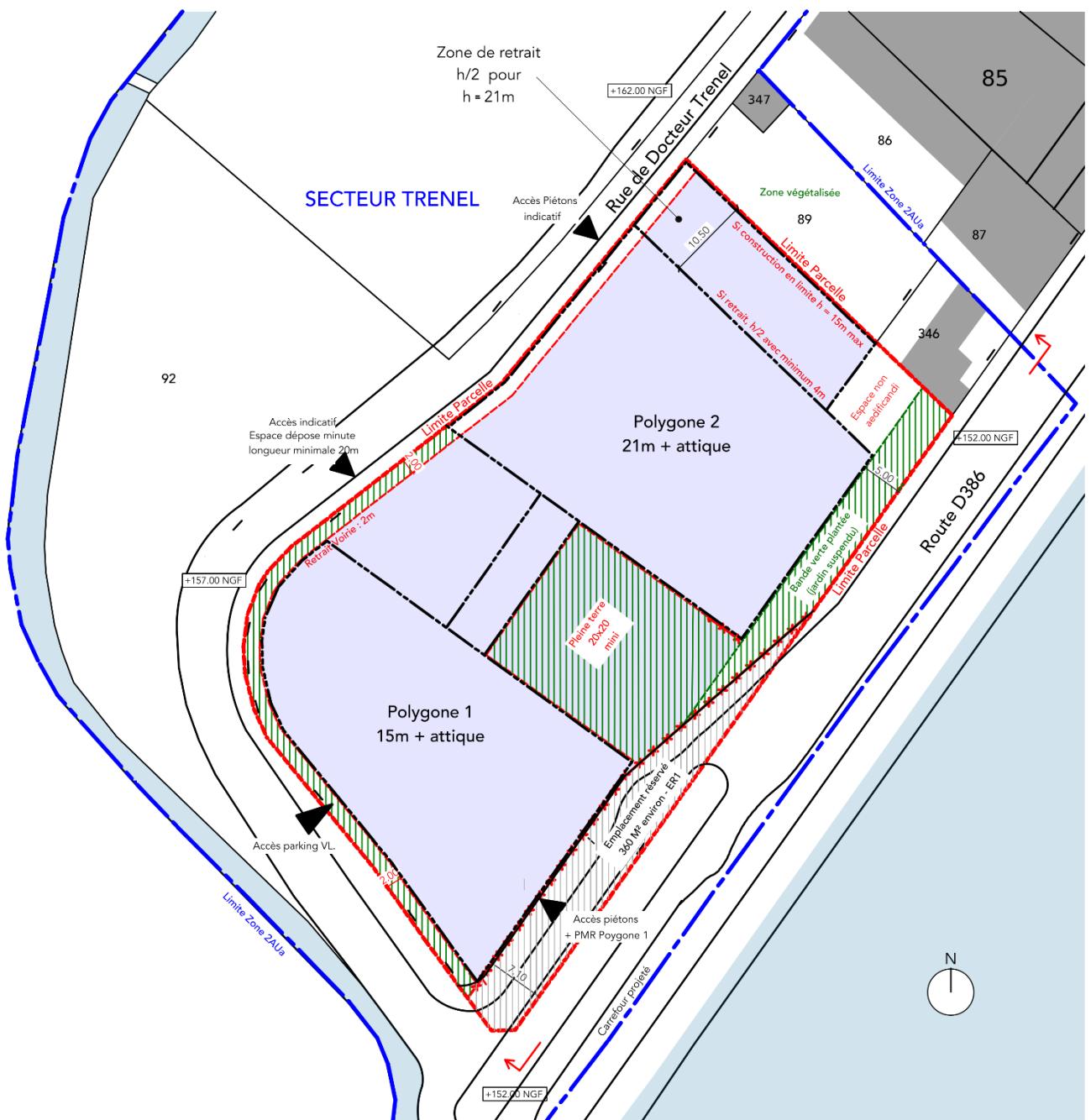


Article 2AUa 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximal est définie dans le schéma n°1 ci-après

Le CES maximal est de 0.8

Schéma n°1 à valeur réglementaire



Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux est définie dans les schémas N°1 et n°2 ci-après

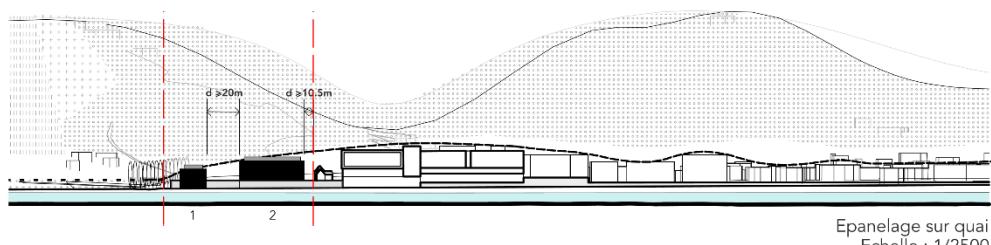
La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Schéma n°1 à valeur réglementaire



En cas d'attique, chaque attique respectera un retrait de 3 m dans toutes les orientations

Schéma n°2 à valeur réglementaire

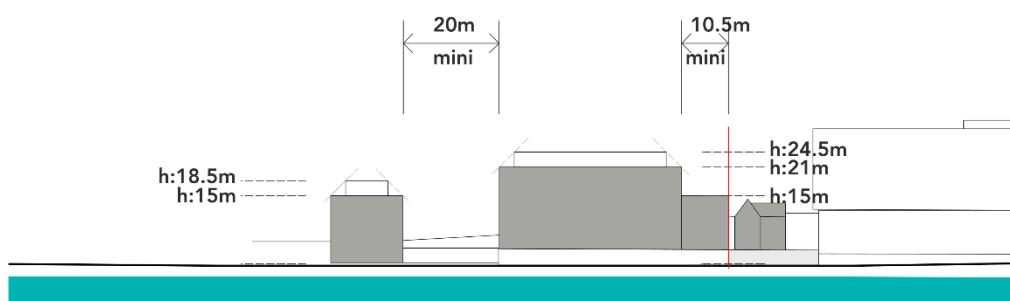


Polygone 1 :

Hauteur max du corps principal : 15m par rapport à la RD.

Hauteur max : 18,5m par rapport à la RD
soit 1 niveau d'attique autorisé avec un retrait de 3m sur toutes les orientations.

L'attique doit contraster du corps principal tant en matière qu'en teinte et se fondre dans l'environnement.



Volume de liaison (non obligatoire) :

Volume bâti en retrait d'au moins 20m sur la RD, avec un niveau de moins que le bâtiment implanté dans le polygone 1.
 $H_{maxliaison} = H_{vol1} - 3,5\text{ m}$

Polygone 2 :

HSocle compris entre 3 et 5m

Hauteur max du corps principal : 21m par rapport à la RD.

Hauteur max : 24,5m par rapport à la RD
soit 1 niveau d'attique autorisé avec des retraits minimaux de 3m sur toutes les orientations.
L'attique doit contraster du corps principal tant en matière qu'en teinte et se fondre dans l'environnement.

Article 2AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AUa 12 - Stationnement

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

Il est demandé au minimum 140 places pour véhicules légers dont 100 places pour les visiteurs. 100 places minimum devront être réalisées sur le tènement de l'opération (en sous-sol), les 40 restantes pourront être réalisées sur le tènement situé en zone 3AU selon les modalités définies à l'article 3AU12.

Article 2AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement hors ouvrages doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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.

Une surface de pleine terre de 20m par 20m minimum est exigée pour la plantation d'arbres et essences des 3

strates.

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

Article 2AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 2AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUa 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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUac

- ***La zone 1AUac est ouverte à l'urbanisation. Cette zone s'aménage au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux dans la zone.***

Article 1AUac 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 :

- Agricole ou forestier,
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article 1AUac2
- D'activité industrielle,
- D'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article 1AUac2
- De commerces, sauf ceux autorisés à l'article 1AUac2.

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 1AUac 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Mixité sociale :

La zone est soumise à des orientations d'aménagement et de Programmation : le programme de construction devra respecter la mixité définie dans le cadre de ces orientations d'aménagement et de Programmation.

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 de l'article 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 1AUac1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne

dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.

- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation existants est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.

Article 1AUac 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 peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article 1AUac 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.

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 qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

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

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article 1AUac 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUac 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les locaux accessoires aux habitations.

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Article 1AUac 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de propriété :

Les constructions sur limite sont autorisées.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

À moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m

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

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article 1AUac 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUac 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUac 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère :

- 18 m dans la zone 1AUac « Fouoso » En cas de construction d'attiques ou maisons sur le toit, la hauteur à prendre en compte sera calculée à l'acrotère de la terrasse dont la profondeur ne pourra être inférieure à 1,50m.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens 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 1AUac 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AUac 12 - Stationnement

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

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

Pour les logements neufs, il est exigé 1.5 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

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 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les activités artisanales, il est exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place pour 2 chambres.

Pour les activités commerciales à partir de 500m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Toutefois une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée lorsque les durées d'utilisation sont complémentaires entre les différentes occupations.

Article 1AUac 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 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

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 15 % 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 pour les opérations de constructions d'ensemble comportant des espaces extérieurs collectifs
- 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...).

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

Article 1AUac 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 1AUac 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUac 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 raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - 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 d'intérêt paysager inconstructible

NB : *il est rappelé dans les zones A que les occupations du sol non listées autorisées sous conditions particulières sont interdites.*

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 de l'article L151-19 et L151-23°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Dans le secteur 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 d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 170 m² de surface de plancher par exploitation agricole.
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- 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.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-surface minimale d'installation (SMI). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- 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
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. De plus les dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes non liées au siège d'exploitation existant, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux et de 170 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
 - Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 60 m² 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 le secteur Ap sont admis sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

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.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

- 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, sauf les bâtiments techniques agricoles assujettis à une réglementation spécifique.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – *Electricité, téléphone et réseaux câblés :*

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

4 – *Déchets :*

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

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

Dispositions particulières

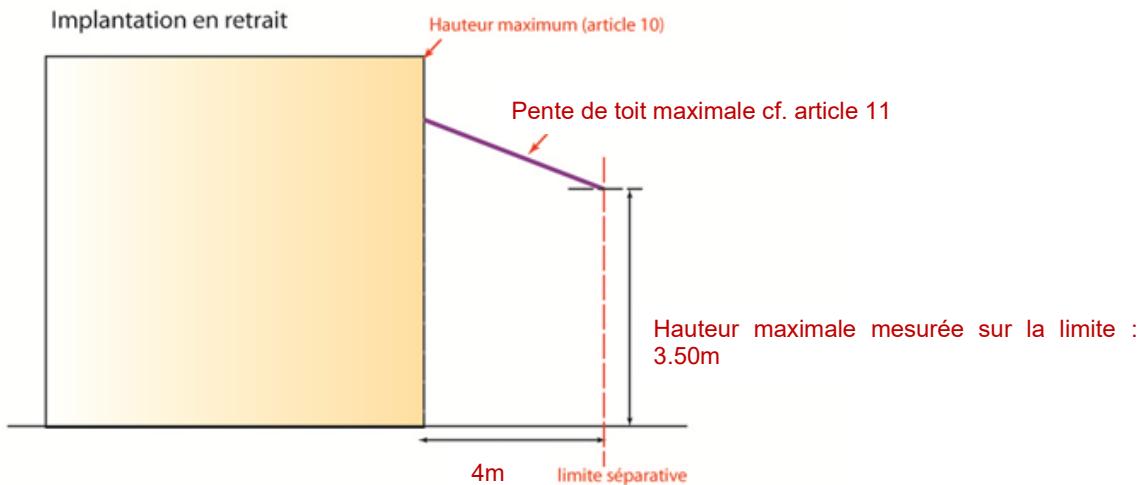
Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

En limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3.5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après.

Cette règle n'est pas exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,50 m sans dépasser la hauteur existante.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit 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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 10 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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

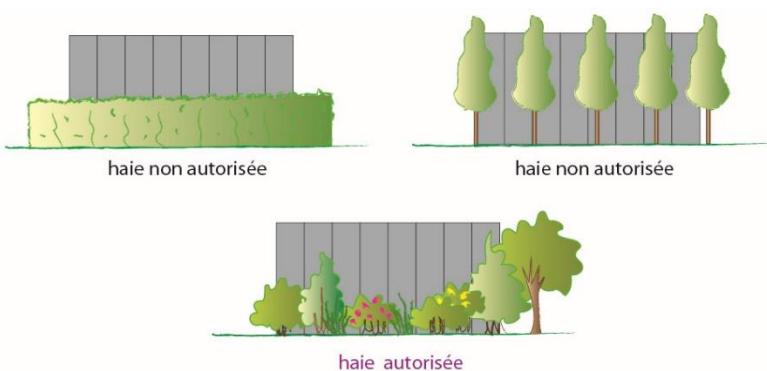
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

Pour toute création de logement, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long et 10 m de hauteur), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage 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.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

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

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 1 - 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.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité, limitées : les zones Np d'intérêt patrimonial et paysager

NB : il est rappelé dans les zones N que les occupations du sol non listées autorisées sous conditions particulières sont interdites.

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 de l'article L151-19 et L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

NB : Les anciens bâtiments techniques agricoles n'ayant plus d'usage agricole et qui formant un ensemble bâti cohérent avec l'habitation (continuité bâtie, ou lien entre les constructions par une clôture ou à proximité immédiate : moins de 10 m), constituent aujourd'hui des locaux accessoires à l'habitation. Ils sont ici considérés comme des constructions ayant le même usage que l'habitation. La création de logements dans ces constructions ne constitue pas un changement de destination et est donc admis sous réserve que les réseaux existants soient suffisants pour les occupations à desservir et dans les limites définies par le présent article.

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, assainissements.
- 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. De plus les dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux et de 170 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
 - Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 60 m² 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.
- La gestion, réhabilitation et mise aux normes des systèmes d'irrigation à vocation agricole.

Dans la zone Np :

Sont admis :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes
- Les changements de destination.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâties et aux éléments végétaux de la zone.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne

dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.

- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.
- Les piscines sous réserve de ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.
- 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
- 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.

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

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. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

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 rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

- 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, sauf les bâtiments techniques agricoles assujettis à une réglementation spécifique.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

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

Dispositions particulières

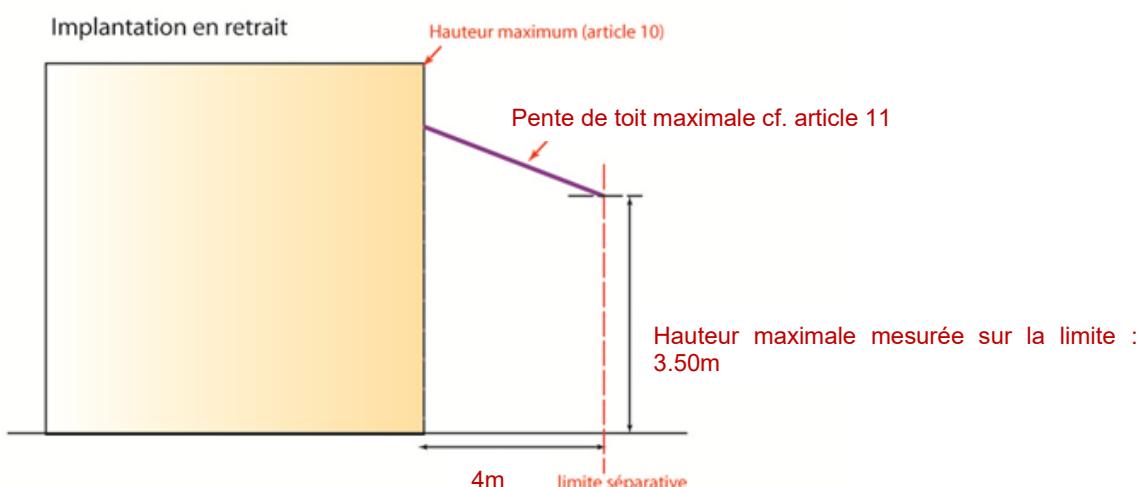
Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

En limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3.5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 m) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-après.

Cette règle n'est pas exigée pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,50 m sans dépasser la hauteur existante.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit 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 de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassemens 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 doit être assuré en dehors des voies publiques.

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

Pour toute création de logement, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

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

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

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

De plus dans la zone Np les arbres des parcs doivent être remplacés par des essences équivalentes (Cf. article 10 des dispositions générales du présent règlement).

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)

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

- Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation
- Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens
- Article 11.4 - Bâtiments agricoles
- Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité autres qu'agricoles

11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : les styles savoyards, provençaux, les styles néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

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



11.1.2/ Enduits et couleurs et des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

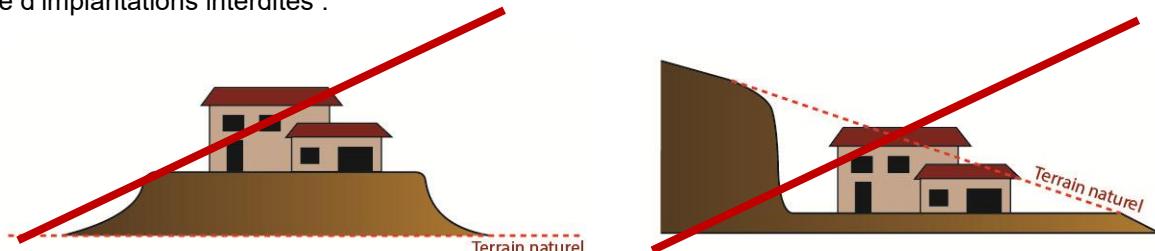
L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons de bois châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, Mélèze, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites en grande surface sur les bardages.

11.1.3/ Topographie de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

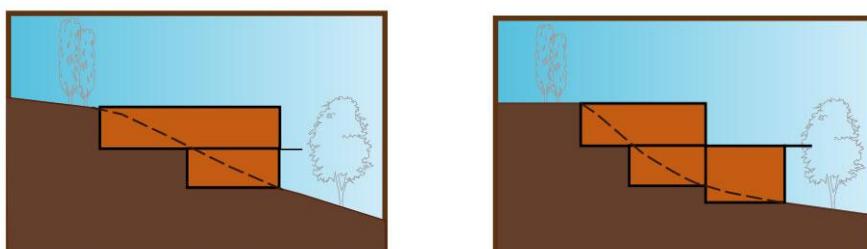
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Type d'implantations interdites :

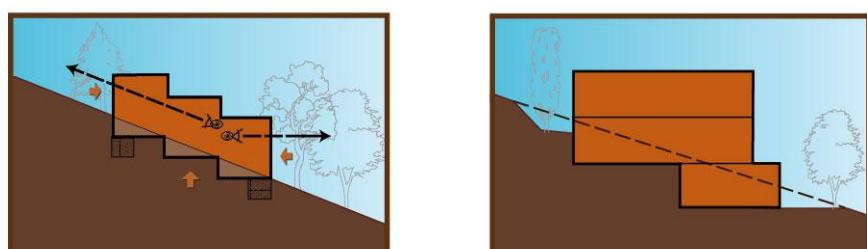


Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

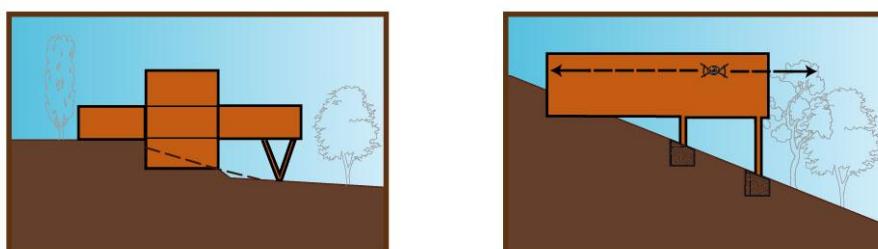
Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit pas excéder 2 m mesurée au point la plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40%. Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager, dans une limite de 30% des talus. Les enrochements devront être végétalisés.

11.1.4/ Clôtures

Pour l'ensemble des constructions

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies ci-après sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition homogène. Il sera limité à 50% de la totalité du linéaire de clôture.

Les haies seront d'espèces variées.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

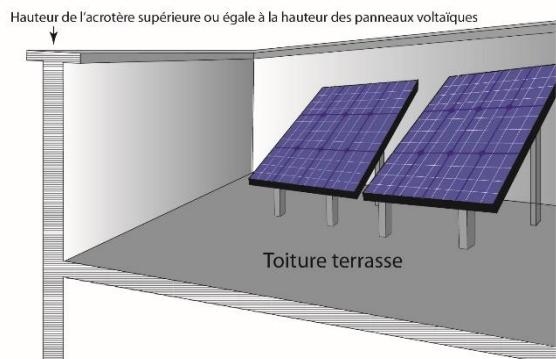
11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6/ Autres éléments techniques

Les loggettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les loggettes seront intégrées dans la clôture.

11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors agricoles, industrielles, artisanales)

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 20 % et 45% avec un faîte réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles peuvent être végétalisées.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal de 60 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées ce dimensionnement des débords.

11.2.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration terre cuite.

En cas d'extension ou de restauration d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

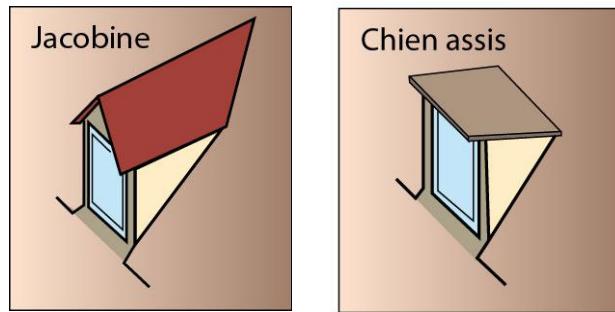
L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des vérandas et des de locaux accessoires à l'habitation seront réalisées dans une qualité identique de la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecturales.

Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens-assis et les jacobines sont interdites sauf en cas d'extension ou de restauration d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique)

11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdits

11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940

11.3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés ou bois.

11.3.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejoints. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Si les murs sont rejoints, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

11.3.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 25 et 35 %. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

11.3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte terre cuite, à l'exception des extensions par un volume annexe qui pourront être différentes si des contraintes techniques ou architecturales le justifient.

11.3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture sauf contrainte technique.

11.3.7/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.3.8/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

11.4 - Bâtiments agricoles

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

11.4.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 30% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles pourront être végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun...).

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration terre cuite.

11.4.3/ Façades

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits.

11.5 - Bâtiments industriels, artisanaux

Il est rappelé que l'article 11.1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

11.5.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 30% dans le sens convexe, avec un faîte réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration terre cuite.

11.5.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits.