

Département de : la Côte-d'Or

Commune de : **LADOIX-SERRIGNY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Modifié suite à la modification n°1 et à la Révision allégée n°2 du PLU

Vu pour être annexé aux délibérations
en date du _____
approuvant la modification n°1 et la
Révision allégée n°2
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

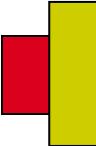
Modification n°1 engagée par arrêté du 21 septembre 2023
Révision allégée n°2 prescrite le 28 mars 2024

Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 25 septembre 2021
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 26 Février 2020
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 27 Janvier 2016
PLU approuvé le 11 Février 2015, complété par la délibération du 29 Juillet 2015

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Bis rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com





SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	1
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	8
- Zone Ua	8
- Zone Ub	16
- Zone Ul	24
- Zone Uh	29
- Zone Ui	34
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
- Zone 1AUi	40
- Zone 2AU	46
- Zone 2AUi	49
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	52
- Zone A	52
- Zone Av	59
- Zone Ah	65
- Zone Aj	71
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	76
- Zone N	76
- Zone Nc	80
- Zone Nz	84
- Zone Na	88
- Zone Nr	92
VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER	96
VII.EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENRAL ET AUX ESPACES VERTS	98
VIII. ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME.....	99
VIX. CHANGEMENT DE DESTINATION ET RESTAURATION DES BATIMENTS.....	100
X. ANNEXES :	101
Places de stationnement	
Définition des constructions dites annexes	
Définition d'un appendice d'accès	
XI. ANNEXE SANITAIRE :	102

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de LADOIX-SERRIGNY, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. – REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Crées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable depuis la délibération du conseil municipal du 27 mai 2008.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes
sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions, situées dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine, sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-26 et R.421-28 du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine architectural présent sur le territoire.

Les éléments du paysage et du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1-5-7° du code de l'urbanisme, sont soumis au permis de démolir par application des articles L.421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

H) Archéologie préventive

En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régionale de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21 000 Dijon ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B à 3E du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- **La zone UA** est une zone urbaine entièrement équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, elle correspond au bâti ancien de la commune.
- **La zone UB** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux.
- **La zone Ul** est une zone urbaine affectée aux activités de loisirs, de sport et de camping.
- **La zone Uh** est une zone urbaine strictement limitée au secteur du château et à son parc. Elle est à protéger en raison de son caractère historique.
- **La zone Ui** est une zone urbaine destinée aux activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais. Il s'agit de :

- **La zone 1AUi** est une zone d'urbanisation future à court terme, destinée aux installations artisanales et industrielles.
- **La zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais. Il s'agit de :

- **La zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **La zone Av** qui correspond aux zones de la commune classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, et occupées majoritairement par la vigne. Au regard de la sensibilité paysagères de certains espaces cette zone a été scindée en deux secteurs :
 - **Le secteur Av1** correspond aux zones de la commune classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, et occupées majoritairement par la vigne. Elle admet les constructions liées à la viticulture.
 - **Le secteur Av2** correspond aux zones de la commune classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, et occupées majoritairement par la vigne. C'est une zone protégée inconstructible.
- **La zone Ah** désigne les espaces habités isolés en zone agricole.
- **La zone Aj** : désigne les secteurs de jardin de la zone agricole.

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

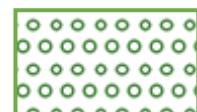
Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

- **La zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.
- **La zone Nc** est une zone naturelle affectée aux carrières et à leur exploitation.
- **La zone Nz** est une zone naturelle à protéger en raison de la sensibilité et/ou de la valeur patrimoniale (zones humides, site Natura 2000, ...) de l'espace.
- **La zone Na** est une zone naturelle où seules les cabanes de chasse sont autorisées.
- **La zone Nr** est une zone naturelle réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière.

3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un assemblage de ronds verts.



3.6 - EMPLACEMENTS RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures violettes croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.



3.7 – ZONE INONDABLE

L'article R.123-11 b du code de l'urbanisme permet l'identification de secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.



Pour Ladoix-Serrigny, une zone inondable (par débordement de la Lauve et par ruissellement) a été reportée, sur les plans de zonage, selon l'étude IPSEAU 2003. Cette zone est présentée à titre indicatif. Elle est représentée par des hachures de couleur rouge. Cette zone dispose d'une réglementation spécifique.

3.8 – ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre.



En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.



3.9 – TERRAIN CULTIVE A PROTEGER

L'article L.123-1-5-III-5° du Code de l'Urbanisme permet la localisation, dans les zones urbaines, des terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



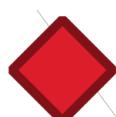
3.10 – CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme permet, dans les zones agricoles, de désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.



3.11 – RESTAURATION DES BATIMENTS

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme permet la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



3.12 – SECTEUR SOUMIS A PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

L'article L.123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme permet de 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.



Sur le territoire de Ladoix-Serrigny, le secteur impose la réalisation de 10% de logements aidés.

3.13 – PERIMETRES DE ZONES BRUYANTES

Le classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestre (ITT) de la Côte d'Or a été révisé et validé le 25 septembre 2012 par l'arrêté préfectoral n°398.



Il désigne les secteurs affectés par le bruit :

- 100 mètres de part et d'autre de la RD 974
- 300 mètres de part et d'autre de l'A31
- 250 mètres de part et d'autre de l'A36
- 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Paris - Lyon - Marseille

Les constructions situées dans ces périmètres sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral, en matière d'isolation acoustique..

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE Ua

La zone Ua est une zone urbaine entièrement équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, elle correspond au bâti ancien de la commune.

Certains secteurs sont également situés en zone inondable.

ARTICLE Ua 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. Dans toute la zone Ua, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts ;
- Les constructions nouvelles à destination industrielle ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les terrains de caravaning et de camping ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination agricole servant à l'abri d'animaux.

1.2. Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les sous-sols enterrés, à l'exception de certaines caves autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974 sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

3/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe RD 974, classée voie à grande circulation.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone Ua, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- * L'extension des constructions industrielles existantes dans la limite de 15% de l'emprise au sol de l'existant, à la date d'approbation du PLU.
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Cependant, l'extension des installations classées existantes soumise à autorisation sera autorisée dans la limite de 15% de l'emprise au sol de l'existant, à la date d'approbation du PLU.
- * Les constructions nouvelles à destination d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, seulement si elles répondent aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustiques contre les bruits de l'espace extérieur.
- * Les annexes et les extensions de bâtiments agricoles et viticoles.
- * Les constructions agricoles et viticoles si elles sont situées sur la même unité foncière que le siège de l'exploitation préexistante.
- * La reconstruction après sinistre est admise, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- * Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- * Le stationnement de caravanes, pour une durée de moins de trois mois. Pour rappel au-delà de trois mois une déclaration préalable est nécessaire.
- * Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureaux non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- * La création et l'aménagement de caves viticoles sont autorisés à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et qu'elles soient rendus totalement étanches.
- * Pour les nouvelles constructions, la réalisation de sous-sols est interdite et la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- * Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- * Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter selon les règles dominantes du secteur, c'est-à-dire à l'alignement :

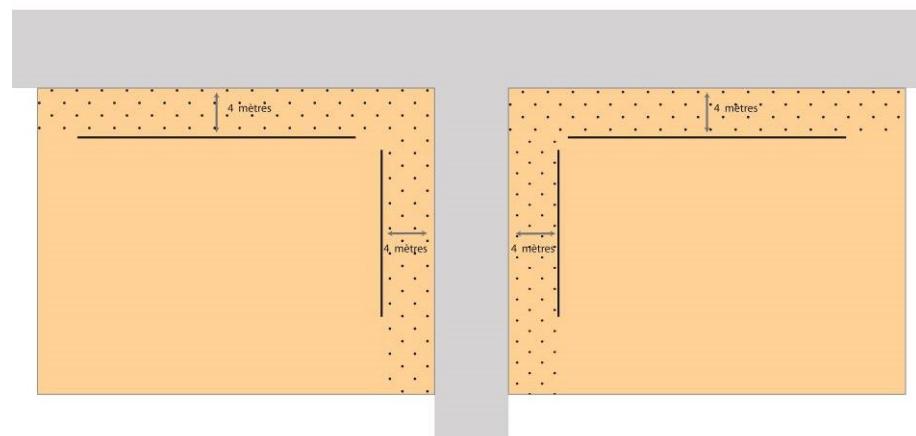
- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant (à la date d'approbation du PLU) qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6.3. Les annexes devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à 4 mètres minimum (voir schéma ci-contre),
- soit dans l'alignement de la construction principal.



6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de celle-ci ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à **3 mètres = H/2 ≥ 3 mètres minimum.**

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone Ua, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

10.1. Les constructions ne devront pas dépasser 12 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU) dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30m.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal etc.) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

11.3. Toitures

- Formes de toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum. Les toitures à un seul versant sur volume isolé habitable sont interdites sauf pour les appentis, annexes et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

La pente des toitures sera comprise entre 40° à 45, uniquement pour les constructions principales.

Les toitures des bâtiments agricoles peuvent présenter une pente inférieure à 40°.

Les toits terrasse sont interdits, sauf s'il s'agit de toitures végétalisées ou de l'extension d'un bâtiment existant. En cas de réalisation, le volume à toiture terrasse aura une surface inférieure à 1/3 de la surface au sol du volume principal.

- Aspects des toitures :

L'aspect des toitures n'est pas réglementé. Il est toutefois recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales notamment à la fiche-outil « Les Couvertures » pour une meilleure insertion paysagère et architecturale des constructions.

11.4. Façades et ouvertures

- Une façade sera considérée comme un élément d'un tout (rue, quartier, cour commune, place, ...),
- Les enduits seront dans les tons de la pierre locale, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères),
- La hauteur des fenêtres n'est pas réglementée,
- Les volets roulants dont le caisson déborde de la façade de la construction sont interdits.

11.5. Clôtures

- Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Elles permettront d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre les bâtiments.
- Les murs seront traités dans le même esprit que la façade principale. (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères)
- Les clôtures seront assurées par des murs de 1,80 mètre maximum, sauf en cas de prolongement ou en cas de réfection d'une clôture existante (à la date d'approbation du PLU).

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les pompes à chaleur doivent être dissimulées.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- 12.1.** Pour les constructions à destination d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à destination d'habitation, 1 place de stationnement matérialisée sur la parcelle sera exigée.
- 12.2.** Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.
- 12.3.** Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le règlement concernant les espaces libres et plantations s'applique sur l'ensemble des zones et secteurs SAUF sur les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que délimités sur le règlement graphique et sur le document spécifique aux OAP auxquels il convient de se référer. En effet, ces secteurs disposent de leur propre règlement concernant les plantations.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf pour les plantations de type thuyas, laurier et les plantes invasives.
- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200 m² de terrain resté libre.
- Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE Ub

La zone Ub est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux.

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone Ub, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- * Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts ;
- * Les constructions nouvelles à destination industrielle ;
- * Les habitations légères de loisir ;
- * Les terrains de caravanning et de camping ;
- * Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- * Les dépôts de toute nature ;
- * Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- * Les constructions à destination agricole servant à l'abri d'animaux ;
- * Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Les sous-sols enterrés, à l'exception de certaines caves autorisées à l'article 2.

A l'intérieur du secteur cultivé identifié selon les dispositions de l'article L.123-1-5-III-5° :

Toute construction y est interdite y compris les cabanes de jardin.



ARTICLE Ub 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans :

- * la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974,
- * la bande des 300 mètres de part et d'autre de la ligne de chemin de fer Paris – Lyon – Marseille, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

3/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe RD 974, classée voie à grande circulation.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone Ub, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- * L'extension des constructions industrielles existantes dans la limite de 15% de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLU.
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Cependant, l'extension des installations classées existantes soumise à autorisation sera autorisée dans la limite de 15% de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLU.

- * Les constructions nouvelles à destination d'habitation implantées en zone d'exposition au bruit, seulement si elles répondent aux prescriptions des différents décrets relatifs à l'isolement acoustiques contre les bruits de l'espace extérieur.
- * Les annexes et les extensions de bâtiments agricoles et viticoles.
- * Les constructions agricoles et viticoles si elles sont situées sur la même unité foncière que le siège de l'exploitation préexistant.
- * La reconstruction après sinistre est admise, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- * Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- * Le stationnement de caravanes, pour une durée de moins de trois mois. Pour rappel au-delà de trois mois une déclaration préalable est nécessaire.
- * Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureaux non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- * La création et l'aménagement de caves viticoles sont autorisés à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et qu'elles soient rendus totalement étanches.
- * Pour les nouvelles constructions, la réalisation de sous-sols est interdite et la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

Dans le secteurs délimité au plan de zonage en application des dispositions de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, 10% de logements aidés doivent être réalisés.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- * Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- * Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

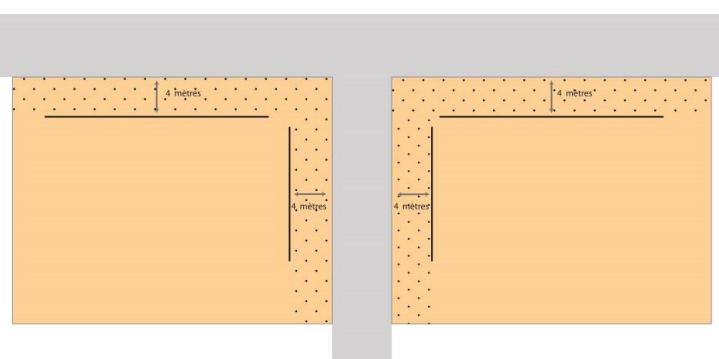
Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4m (voir schéma ci-contre).

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant (à la date d'approbation du PLU) qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.



6.3. Les annexes devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de celle-ci ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à **3 mètres = H/2 ≥ 3 mètres minimum.**

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone Ub, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- 10.1.** Les constructions ne devront pas dépasser 9 mètres.
- 10.2.** Les bâtiments agricoles ne devront pas dépasser 12 mètres.
- 10.3.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU) dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- 10.4.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30m.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal etc.) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

11.3. Toitures

- Formes de toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimums. Les toitures à un seul versant sur volume isolé habitable sont interdites sauf pour les appentis, annexes et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

La pente des toits n'est pas réglementée.

Les toits terrasse sont interdits, sauf s'il s'agit de toitures végétalisées ou de l'extension d'un bâtiment existant.

- Aspects des toitures :

L'aspect des toitures n'est pas réglementé. Il est toutefois recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales notamment à la fiche-outil « Les Couvertures » pour une meilleure insertion paysagère et architecturale des constructions.

11.4. Façades et ouvertures

- Une façade sera considérée comme un élément d'un tout (rue, quartier, cour commune, place, ...),
- Les enduits seront dans les tons de la pierre locale, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères)
- La hauteur des fenêtres n'est pas réglementée.
- Les volets roulants dont le caisson déborde de la façade de la construction sont interdits.

11.5. Clôtures

Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Elles permettront d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre les bâtiments.

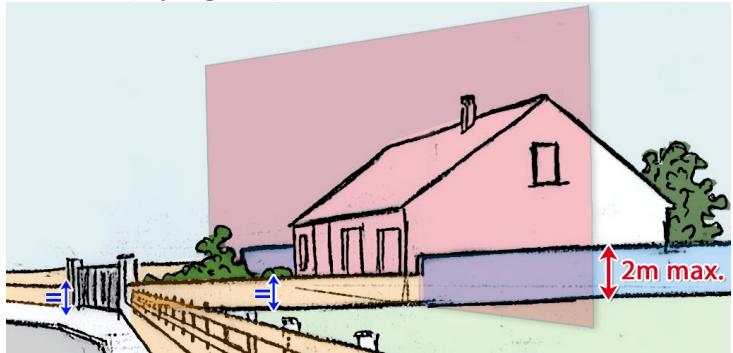
Les murs seront traités dans le même esprit que la façade principale.

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Elles seront :

- soit composées d'un muret ou mur bahut de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir ou de la voie. La clôture pourra être doublée intérieurement d'une haie d'essences variées ou surmontée d'un dispositif à claire voie.
- soit constituée d'un simple grillage dans les tons foncés. Celui-ci pourra être doublé éventuellement d'une haie d'essences variées.
- composées d'un mur maçonnable en pierre ou enduits (selon les recommandations éditées dans le Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

En limite séparative, dans la marge de recul du bâtiment la clôture devra rester du même type que la clôture visible sur la rue. Au-delà de ce recul, sa hauteur pourra atteindre 2 m maximum. Le type de clôture n'est pas imposé. (Cf : Fiche « clôtures » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).



Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les pompes à chaleur doivent être dissimulées.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées.

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

12.1. Pour les constructions à destination d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à destination d'habitation, 2 places de stationnement matérialisées sur la parcelle seront exigées.

12.2. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.

12.3. Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le règlement concernant les espaces libres et plantations s'applique sur l'ensemble des zones et secteurs SAUF sur les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que délimités sur le règlement graphique et sur le document spécifique aux OAP auxquels il convient de se référer. En effet, ces secteurs disposent de leur propre règlement concernant les plantations.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf pour les plantations de type thuyas, laurier et les plantes invasives.
- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200 m² de terrain resté libre.
- Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement, sauf en cas d'impossibilité technique.

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE Ul

La zone Ul est une zone urbaine affectée aux activités de loisirs, de sport et de camping.

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

ARTICLE Ul 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone Ul, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- * Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts ;
- * Les constructions nouvelles à destination industrielle ;
- * Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- * Les dépôts de toute nature ;
- * Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- * Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Les sous-sols enterrés, à l'exception de certaines caves autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ul 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone Ul, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les constructions de toute nature ne sont autorisées que si elles sont liées et directement nécessaires aux activités sportives, de loisirs ou de camping – caravanning.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments et avoir une surface de plancher maximum de 80 m².
- Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- * Pour les nouvelles constructions, la réalisation de sous-sols est interdite et la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

ARTICLE Uf 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Uf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

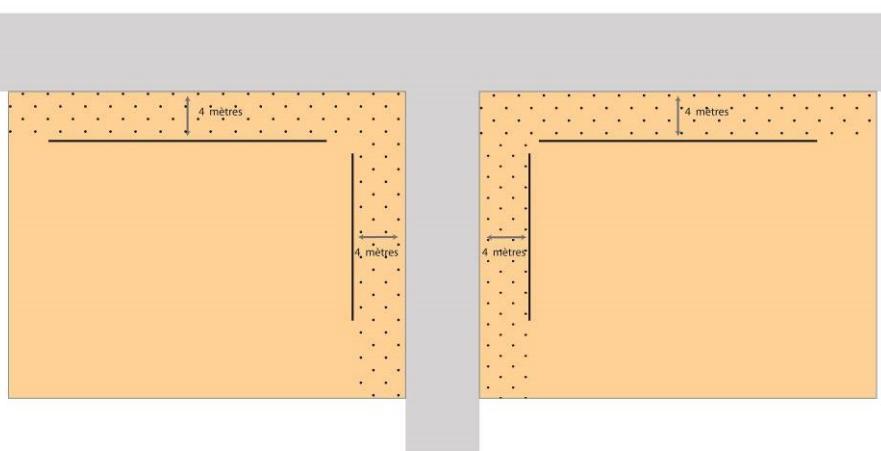
L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4m (voir schéma ci-contre).



6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6.3. Les annexes devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de celle-ci ; dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à **3 mètres = H/2 ≥ 3 mètres minimum.**

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Aucun niveau de plancher ne sera admis, dans le secteur des « Lauchères », s'il est inférieur à celui de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30 mètre.

10.2. Les constructions ne devront pas dépasser 12 mètres.

10.3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU) dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ul 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Ul 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- 12.1.** Pour les constructions à destination d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à destination d'habitation, 1 place de stationnement matérialisée sur la parcelle sera exigée.
- 12.2.** Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.

ARTICLE Ul 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf pour les plantations de type thuyas, laurier et les plantes invasives.
- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200 m² de terrain resté libre.
- Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ul 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Ul 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ul 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 : ZONE Uh

La zone Uh est une zone urbaine strictement limitée au secteur du château et à son parc. Elle est à protéger en raison de son caractère historique.

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

ARTICLE Uh 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone Uh, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- * Les constructions nouvelles à destination d'habitation ;
- * Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts ;
- * Les constructions nouvelles à destination industrielle ;
- * Les habitations légères de loisir ;
- * Les terrains de caravanning et de camping ;
- * Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- * Les dépôts de toute nature ;
- * Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- * Les constructions à destination agricole servant à l'abri d'animaux ;
- * Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Les sous-sols enterrés, à l'exception de certaines caves autorisées à l'article 2.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

L'édition des clôtures est soumise à déclaration.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone Uh, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les annexes et extensions aux constructions principales existantes (abri de jardin, garage,...).
- La reconstruction après sinistre est admise, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Le stationnement de caravanes, pour une durée de moins de trois mois. Pour rappel au-delà de trois mois une déclaration préalable est nécessaire.
- Les constructions agricoles et viticoles si elles sont situées sur la même unité foncière que le siège de l'exploitation préexistant.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- * La création et l'aménagement de caves viticoles sont autorisés à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et qu'elles soient rendus totalement étanches.
- * Pour les nouvelles constructions, la réalisation de sous-sols est interdite et la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Dispositions techniques**

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement***Eaux usées :***

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe au droit de la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

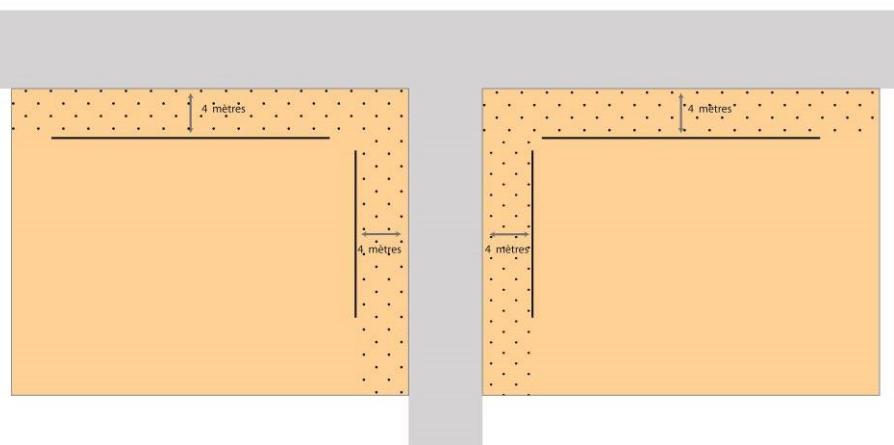
Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les annexes et les extensions seront implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit dans le prolongement de la construction existante ;
- soit en retrait de 4 m minimum (voir schéma ci-contre)

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.



ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les annexes et les extensions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de 4 m minimum.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre.

ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1.** Dans le cadre de réhabilitation dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- 10.2.** La hauteur des annexes détachées du bâti ne doit pas excéder 5 mètres au faîte.
- 10.3.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Uh 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

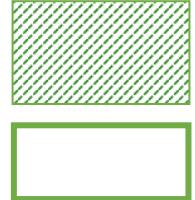
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- 12.1.** Pour les constructions à destination d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à destination d'habitation, 1 place de stationnement matérialisée sur la parcelle sera exigée.
- 12.2.** Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf pour les plantations de type thuyas, laurier et les plantes invasives.
- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200 m² de terrain resté libre.
- Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement, sauf en cas d'impossibilité technique.

Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE Uh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Uh 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Uh 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONE UI

La zone Ui est une zone urbaine destinée aux activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles.

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone Ui, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- * Les caravanes isolées ;
- * Les habitations légères de loisir ;
- * Les terrains de caravaning et de camping ;
- * Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- * Les dépôts de toute nature ;
- * Les constructions à destination agricole servant à l'abri d'animaux.
- * Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Les sous-sols enterrés.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone Ui, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- * Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- * Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments et avoir une surface de plancher maximum de 80 m².
- * Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.
- * Les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- * Les constructions, les installations et les infrastructures nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- * Pour les nouvelles constructions, la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m (voir schéma ci-contre).

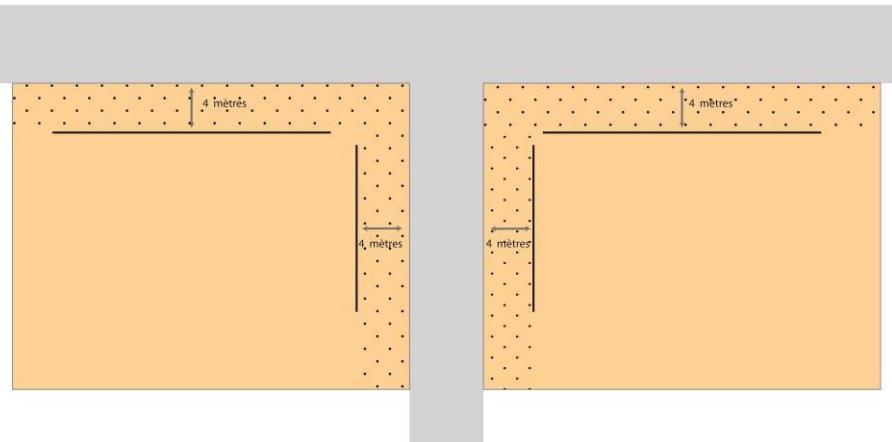
6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6.3. Les annexes devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.



ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions principales devront s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,

- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone Ui, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- 10.1. La hauteur des constructions devra respecter celle des constructions environnantes ou adjacentes plus ou moins de 1m tant pour la hauteur de la faîtière que pour la hauteur des égouts de toiture.
- 10.2. Les constructions à destination industrielle et agricole ne devront pas dépasser 12 mètres.
- 10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30m.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.1. Dispositions Générales :

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

11.3. Aspects et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les seules couleurs autorisées sont celles présentées dans le nuancier. (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères)

11.4. Clôtures

- Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

ARTICLE Ui 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

12.1. Pour les constructions à destination d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à destination d'habitation, 2 places de stationnement matérialisées sur la parcelle seront exigées.

12.2. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.

12.3. Il est exigé pour les établissements commerciaux une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf pour les plantations de type thuyas, laurier et les plantes invasives.
- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200 m² de terrain resté libre.
- Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ui 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AUi

La **zone 1AUi** est une zone d'urbanisation future à court terme, destinée aux installations artisanales et industrielles.

La zone est destinée à être urbanisée à court terme selon les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°4 du dossier*).

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

ARTICLE 1AUi 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone 1AUi, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- * Les habitations légères de loisir ;
- * Les terrains de caravanning et de camping ;
- * Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- * Les constructions à destination agricole servant à l'abri d'animaux et d'élevage.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- * Les sous-sols enterrés.

ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans la bande des 300 mètres de part et d'autre de la ligne de chemin de fer Paris – Lyon – Marseille, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone 1AUi, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations nouvelles devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ne pas compromettre l'aménagement du reste du secteur tout en gardant un aménagement cohérent de l'ensemble. Elles devront de plus s'intégrer aux quartiers existants.

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments et avoir une surface de plancher maximum de 80 m².
- Les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Pour les nouvelles constructions, la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre.

ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les appendices d'accès et les impasses devront être évités. Dans le cas de contraintes techniques ne rendant pas possible la création d'une desserte continue, les appendices d'accès et les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées d'origine industrielles, agricoles ou viticoles ne pourront être évacuées dans le réseau public d'assainissement qu'après obtention d'une autorisation de rejet, selon la législation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6.3. Les annexes devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions principales devront s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone 1AUi, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- 10.1. La hauteur des constructions devra respecter celle des constructions environnantes ou adjacentes plus ou moins de 1m tant pour la hauteur de la faîtière que pour la hauteur des égouts de toiture.
- 10.2. Les constructions à destination industrielle et agricole ne devront pas dépasser 12 mètres.
- 10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30m.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.1. Dispositions Générales

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

11.3. Aspects et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les seules couleurs autorisées sont celles présentées dans le nuancier. (Cf. Fiche « nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

11.4. Clôtures

- Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,5 mètres.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

ARTICLE 1AUi 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas de prescription particulière.

ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf pour les plantations de type thuyas, laurier et les plantes invasives.
- Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200 m² de terrain resté libre.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUi 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE 1AUi 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUi 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à long terme affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif à condition de ne pas entraver l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi « ALUR » n°2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Rappel :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi « ALUR » n°2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE 2AUi

La **zone 2AUi** est une zone d'urbanisation future à long terme, destinée aux installations artisanales et industrielles.

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AUi 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AUi 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, infrastructures, réseaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif à condition de ne pas entraver l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi « ALUR » n°2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 2AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Rappel :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUi 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU*i* 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU*i* 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU*i* 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi « ALUR » n°2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE 2AU*i* 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU*i* 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

Une partie de la zone est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone A, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les dépôts de toute nature (matériaux inertes, ...).
- Les habitations légères de loisirs.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Les sous-sols enterrés.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2/ Les constructions nouvelles situées dans :
 - la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974,
 - la bande des 300 mètres de part et d'autre de l'A31,
 - la bande des 250 mètres de part et d'autre de l'A36,
 - la bande des 300 mètres de part et d'autre de la ligne de chemin de fer Paris – Lyon – Marseille, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.
- 3/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A31 et A36.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone A, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités maraîchères y compris les activités complémentaires (ventes sous serres, cueillette, ...).
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- Les extensions des constructions non nécessaires à l'exploitation agricole existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- La réhabilitation de bâtiment.
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Pour les nouvelles constructions, la réalisation de sous-sols est interdite et la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter soit à :

- une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.
- soit dans le prolongement de la construction existante.

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 mètres**.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone A, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

10.1. Les constructions à destination d'habitation ne devront pas dépasser 9 mètres ;

10.2. 12 mètres pour les autres constructions.

10.3. Dans le cadre de réhabilitation dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30m.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.1. Dispositions Générales

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal etc.) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

11.3. Toitures

Pour les bâtiments d'habitation

- Formes de toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé habitable sont interdites sauf pour les appentis, annexes et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

La pente des toits n'est pas réglementée

Les toits terrasse sont interdits, sauf s'il s'agit de toitures végétalisées ou de l'extension d'un bâtiment existant.

- Aspects des toitures :

La couleur des toitures devra être en accord avec le nuancier. (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

Les tons noirs ou anthracites sont interdits, sauf s'il s'agit de l'utilisation de matériaux traditionnels de ce ton ou de réhabilitation.

Pour les bâtiments agricoles

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum. Sauf pour les constructions spéciales (silos, cuves, stockage, ...).

Les toitures à un seul versant sur volume isolé habitable sont interdites sauf pour les appentis, annexes et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

La couleur des toitures devra être conforme au nuancier. (Cf. Fiche « nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

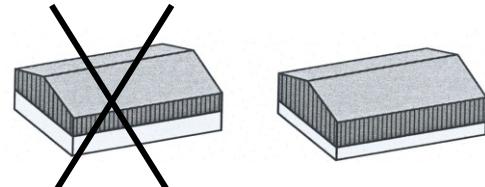
11.4. Façades

Pour les bâtiments d'habitation

- Une façade sera considérée comme un élément d'un tout (rue, quartier, cour commune, place, ...),
- Les enduits seront dans les tons de la pierre locale, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères)
- Les menuiseries extérieures seront réalisées avec des matériaux naturels ou peints dans les tons beige ou gris clair, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).
- Les volets roulants dont le caisson déborde de la façade de la construction sont interdits.

Pour les bâtiments agricoles

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades ;
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents ;
- Les seules couleurs autorisées sont celles recensées dans le nuancier. (Cf. Fiche n°... du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères)
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage



11.5. Clôtures

Pour les bâtiments d'habitation

Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Elles permettront d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre les bâtiments.

Les murs seront traités dans le même esprit que la façade principale.

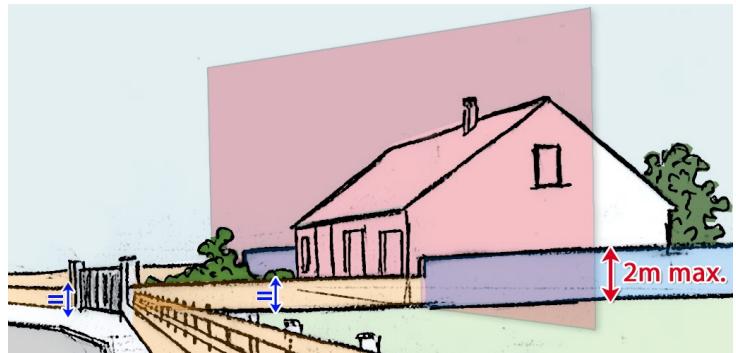
Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Elles seront :

- soit composées d'un muret ou mur bahut de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir ou de la voie. La clôture pourra être doublée intérieurement d'une haie d'essences variées ou surmontée d'un dispositif à claire voie.
- soit constituée d'un simple grillage dans les tons foncés. Celui-ci pourra être doublé éventuellement d'une haie d'essences variées.

Les clôtures entièrement opaques sont interdites.

En limite séparative, dans la marge de recul du bâtiment la clôture devra rester du même type que la clôture visible sur la rue. Au-delà de ce recul, sa hauteur pourra atteindre 2 m maximum. Le type de clôture n'est pas imposé. (Cf : Fiche « clôtures » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).



Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

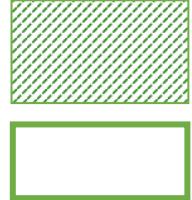
- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une d'autorisation.



ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE Av

La zone Av qui correspond aux zones de la commune classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, et occupées majoritairement par la vigne. Au regard de la sensibilité paysagères de certains espaces cette zone a été scindée en deux secteurs :

- **Le secteur Av1** correspond aux zones de la commune classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, et occupées majoritairement par la vigne. Elle admet les constructions liées à la viticulture.
- **Le secteur Av2** correspond aux zones de la commune classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, et occupées majoritairement par la vigne. C'est une zone protégée inconstructible.

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

Une partie de la zone est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Av 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone Av, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les constructions de toute nature constructions, sauf celles mentionnées à l'article Av 2.

En plus, dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

Les sous-sols enterrés.

ARTICLE Av 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2/ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 3/ Les constructions nouvelles situées dans :
 - la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974,
 - la bande des 300 mètres de part et d'autre de l'A31,
 - la bande des 250 mètres de part et d'autre de l'A36,
 - la bande des 300 mètres de part et d'autre de la ligne de chemin de fer Paris – Lyon – Marseille, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.
- 3/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe RD 974, classée voie à grande circulation.

2.2. SONT ADMIS

Dans la zone Av1, espaces identifiés dans la zone inondable exclus :

- Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité viticole y compris les constructions accessoires à l'activité agricole
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation de la révision du PLU) si elles ne sont pas nécessaires à l'activité viticole dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,;
- La réhabilitation de bâtiment ;
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction ;
- Les murs de soutènement à conditions qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux sur les parcelles adjacentes et sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant. Les murs en béton devront être revêtus d'un parement qui s'intégrera à l'environnement.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Pour les nouvelles constructions, la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre.

ARTICLE Av 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Av 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Av 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.
- soit dans le prolongement de la construction existante.

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Av 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Rappel :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.*
- *Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 mètres**.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Av 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Av 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Av 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Rappel :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Les constructions ne devront pas dépasser 12 mètres ;

10.2. Dans le cadre de réhabilitation dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.4. Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30m.

ARTICLE Av 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**Rappel :**

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.1. Dispositions Générales

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal etc.) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

11.3. Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum. Sauf pour les constructions spéciales (silos, cuves, stockage, ...).

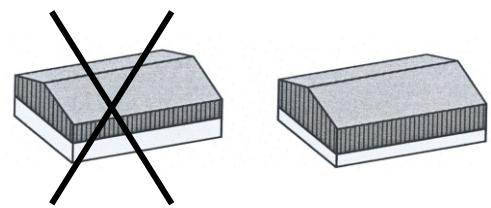
Les toitures à un seul versant sur volume isolé habitable sont interdites sauf pour les appentis, annexes et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

La couleur des toitures devra être conforme au nuancier. (Cf. Fiche « nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

11.4. Façades

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades ;
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents ;
- Les seules couleurs autorisées sont celles recensées dans le nuancier. (Cf. cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans agraver la non-conformité à la règle.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage



11.5. Clôtures

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

ARTICLE Av 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE Av 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Toute transformation, voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE Av 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Av 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Av 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE Ah

La zone Ah désigne les sites d'habitat isolé en zone agricole.

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

Une partie de la zone est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ah 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone Ah, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les dépôts de toute nature (matériaux inertes, ...);
- Toutes constructions, sauf celles mentionnées à l'article Ah2.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Les sous-sols enterrés.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édition des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans :

- la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974,
- la bande des 300 mètres de part et d'autre de l'A31,
- la bande des 250 mètres de part et d'autre de l'A36,
- la bande des 300 mètres de part et d'autre de la ligne de chemin de fer Paris – Lyon – Marseille, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

3/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe RD 974, classée voie à grande circulation.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone Ah, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- La réhabilitation de bâtiment ;
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction ;
- Les annexes aux constructions existantes (abri de jardin, garage, ...), d'une surface de plancher de 20m² maximum par unité foncière. L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants, au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, identifiés sur le plan de zonage, y compris pour la création de logements dès lors que ce changement de destination ne compromet par l'exploitation agricole.
- Les constructions agricoles et viticoles si elles sont situées sur la même unité foncière que le siège de l'exploitation préexistant.



Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Pour les nouvelles constructions, la réalisation de sous-sols est interdite et la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

ARTICLE Ah 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Ah 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter soit à :

- une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.
- soit dans le prolongement de la construction existante.

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes ;
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.4. Les annexes devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 mètres**.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone Ah, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- 10.1.** Les constructions à destination d'habitation ne devront pas dépasser 9 mètres ;
- 10.2.** 12 mètres pour les autres constructions.
- 10.3.** Dans le cadre de réhabilitation dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- 10.4.** Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30m.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.1. Dispositions Générales

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal etc.) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

11.3. Toitures

- Formes de toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum. Les toitures à un seul versant sur volume isolé habitable sont interdites sauf pour les appentis, annexes et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

La pente des toits n'est pas réglementée

Les toits terrasse sont interdits, sauf s'il s'agit de toitures végétalisées ou de l'extension d'un bâtiment existant.

- Aspects des toitures :

La couleur des toitures devra être en accord avec le nuancier. (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

Les tons noirs ou anthracites sont interdits, sauf s'il s'agit de l'utilisation de matériaux traditionnels de ce ton ou de réhabilitation.

11.4. Façades

- Une façade sera considérée comme un élément d'un tout (rue, quartier, cour commune, place, ...),
- Les enduits seront dans les tons de la pierre locale, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères)
- Les menuiseries extérieures seront réalisées avec des matériaux naturels ou peints dans les tons beige ou gris clair, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).
- Les volets roulants dont le caisson déborde de la façade de la construction sont interdits.

11.5. Clôtures

Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Elles permettront d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre les bâtiments.

Les murs seront traités dans le même esprit que la façade principale.

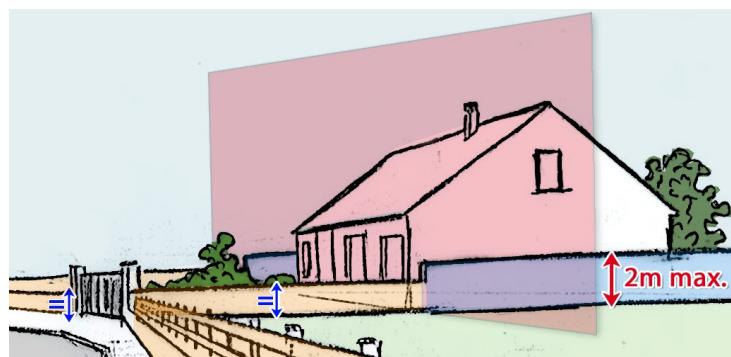
Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,70 mètre.

Elles seront :

- soit composées d'un muret ou mur bahut de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir ou de la voie. La clôture pourra être doublée intérieurement d'une haie d'essences variées ou surmontée d'un dispositif à claire voie.
- soit constituée d'un simple grillage dans les tons foncés. Celui-ci pourra être doublé éventuellement d'une haie d'essences variées.

Les clôtures entièrement opaques sont interdites.

En limite séparative, dans la marge de recul du bâtiment la clôture devra rester du même type que la clôture visible sur la rue. Au-delà de ce recul, sa hauteur pourra atteindre 2 m maximum. Le type de clôture n'est pas imposé. (Cf : Fiche « clôtures » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).



Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

ARTICLE Ah 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ah 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Ah 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 5 - ZONE Aj

La zone Aj désigne les secteurs de jardins en bordure de l'espace agricole étant inclus dans une unité foncière habitée en zone U.

Certains secteurs sont également situés en **zone inondable**.

ARTICLE Aj 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article 2

ARTICLE Aj 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans :

- la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974,
- la bande des 300 mètres de part et d'autre de l'A31,
- la bande des 250 mètres de part et d'autre de l'A36,
- la bande des 300 mètres de part et d'autre de la ligne de chemin de fer Paris – Lyon – Marseille, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

3/ Les dispositions du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe RD 974, classée voie à grande circulation.

2.2. SONT ADMIS

Dans toute la zone Aj, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes aux constructions existantes (abri de jardin, garage, ...), d'une surface de plancher de 20m² maximum par unité foncière. L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée,

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Pour les nouvelles constructions, la réalisation de sous-sols est interdite et la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

ARTICLE Aj 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Aj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Aj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Aj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2. Les annexes devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE Aj 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 mètres**.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Aj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE Aj 9 - EMPRISE AU SOL

Dans tous les cas, les constructions sont limitées à 20 m² au total sur la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Aj 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone Aj, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

10.5. Les constructions d'annexes, abris de jardins, etc... ne devront pas dépasser 3 mètres ;

10.6. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

10.7. Aucun niveau de plancher ne sera admis en dessous du niveau de la chaussée avoisinante augmenté de 0,30m.

ARTICLE Aj 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.1. Dispositions Générales

- Les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (exemples : chalet savoyard, maison bretonne, mas provençal etc.) ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.

11.2. Implantation

- La réalisation de surélévation n'est pas autorisée sauf si des impératifs naturels le justifient (humidité, forte topographie, ...). Dans ce cas la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 15%.

11.3. Toitures

- L'aspect des toitures n'est pas réglementé. Il est toutefois recommandé de se référer au cahier de recommandations architecturales notamment à la fiche-outil « Les Couvertures » pour une meilleure insertion paysagère et architecturale des constructions.

11.4. Clôtures

Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Elles permettront d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre les bâtiments.

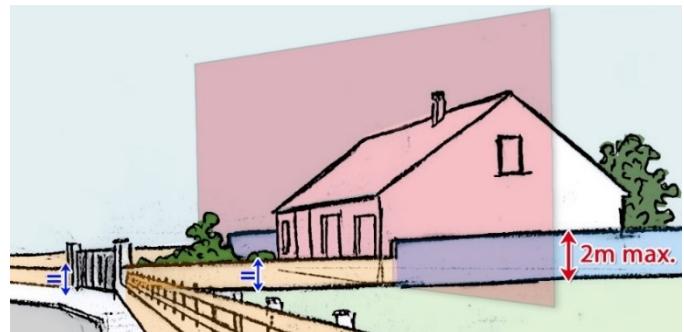
Les murs seront traités dans le même esprit que la façade principale.

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Elles seront :

- soit composées d'un muret ou mur bahut de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir ou de la voie. La clôture pourra être doublée intérieurement d'une haie d'essences variées ou surmontée d'un dispositif à claire voie.
- soit constituée d'un simple grillage dans les tons foncés. Celui-ci pourra être doublé éventuellement d'une haie d'essences variées.
- Soit composées d'un mur maçonnable en pierre ou enduit (selon les recommandations éditées dans le Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères)

En limite séparative, dans la marge de recul du bâtiment la clôture devra rester du même type que la clôture visible sur la rue. Au-delà de ce recul, sa hauteur pourra atteindre 2 m maximum. Le type de clôture n'est pas imposé. (Cf : Fiche « clôtures » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).



Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

- Les murets des clôtures devront comporter des ouvertures à leur base afin de laisser s'écouler l'eau en cas de ruissellement.

ARTICLE Aj 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE Aj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Aj 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Aj 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Aj 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

Vu pour être annexé aux délibérations approuvant la modification n°1 et la révision allégée n°2 du PLU

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N correspond aux les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Une partie de la zone est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de toute nature (matériaux inertes, ...).
- Les habitations légères de loisirs.
- Toutes constructions, sauf celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans :

- la bande des 300 mètres de part et d'autre de l'A31,
- la bande des 250 mètres de part et d'autre de l'A36,
- la bande des 300 mètres de part et d'autre de la ligne de chemin de fer Paris – Lyon – Marseille, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

3/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A31 et A36.

2.2. SONT ADMIS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière.
- Le confortement, les modifications et la réhabilitation des bâtiments existants.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **5 mètres**.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Les constructions ne peuvent dépasser 8 mètres ;

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

- Les constructions y compris les annexes ne doivent être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE Nc

La zone Nc est une zone naturelle affectée aux carrières et à leur exploitation.

Certains secteurs sont également situés en zone inondable.

ARTICLE Nc 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone Nc, y compris dans les espaces identifiés dans la zone inondable :

- Les dépôts de toute nature (matériaux inertes, ...).
- Les habitations légères de loisirs.
- Toutes constructions, sauf celles mentionnées à l'article Nc2.

Dans les espaces identifiés dans la zone inondable uniquement :

Les sous-sols enterrés.

ARTICLE Nc 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2/ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2.2. SONT ADMIS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière.
- Le confortement, les modifications et la réhabilitation des bâtiments existants.
- Les constructions à destination d'entretien de stockage et de bureau, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation des carrières et au concassage des matériaux extraits sur place ;
- Les constructions et installations diverses, seulement si elles sont directement liées à l'exploitation des carrières, et au concassage des matériaux extraits sur place ;
- Les bâtiments et unité de transformation s'ils sont existants ;
- Les carrières, seulement si elles ont fait l'objet d'une autorisation administrative relative aux installations classées.

ARTICLE Nc 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Nc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Nc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Nc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à **4 mètres**.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Nc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **5 mètres**.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Nc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à **4 mètres**.

ARTICLE Nc 9 - EMPRISE AU SOL

La surface des constructions est limitée à 200m² de surface de plancher, hors constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Nc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîlage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Les constructions ne peuvent dépasser 8 mètres ;

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nc 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

- Les constructions y compris les annexes ne doivent être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Nc 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Nc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Nc 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Nc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE Nz

La zone Nz est une zone naturelle à protéger en raison de la sensibilité et/ou de la valeur patrimoniale (zones humides, site Natura 2000, ...) de l'espace.

Une partie de la zone est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nz 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de toute nature (matériaux inertes, ...).
- Les habitations légères de loisirs.
- Toutes les constructions, sauf celles mentionnées à l'article Nz 2.

ARTICLE Nz 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

- 1/ L'édition des clôtures est soumise à déclaration.
- 2/ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 3/ Les constructions nouvelles situées dans la bande des 250 mètres de part et d'autre de l'A36, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.
- 4/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A31 et A36.

2.2. SONT ADMIS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière.
- Le confortement, les modifications et la réhabilitation des bâtiments existants.
- La restauration des bâtiments, identifiés sur le plan de zonage, est autorisée, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.



ARTICLE Nz 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Nz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Nz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Nz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Nz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Nz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Nz 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Nz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nz 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

- Les constructions y compris les annexes ne doivent être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Nz 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Nz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Nz 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Nz 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE Na

La zone Na est une zone naturelle où seules les cabanes de chasse sont autorisées.

Une partie de la zone est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Na 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de toute nature (matériaux inertes, ...).
- Toutes constructions, sauf celles mentionnées à l'article Na2.

ARTICLE Na 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans :

- la bande des 300 mètres de part et d'autre de l'A31,
- la bande des 250 mètres de part et d'autre de l'A36,
- la bande des 300 mètres de part et d'autre de la ligne de chemin de fer Paris – Lyon – Marseille, sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

3/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A31 et A36.

2.2. SONT ADMIS

- La création de cabanes de chasse.

ARTICLE Na 3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Na 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **5 mètres**.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL

La surface des annexes forestières est limitée à **40 m²** d'emprise au sol, par cabane de chasse et par unité foncière.

ARTICLE Na 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Les constructions ne peuvent dépasser 8 mètres ;

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Na 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

- Les constructions y compris les annexes ne doivent être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Na 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Na 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Na 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Na 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Na 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 5 - ZONE Nr

La zone Nr est une zone naturelle réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière.

Une partie de la zone est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nr 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes constructions, sauf celles mentionnées à l'article Nr2.

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. RAPPEL

1/ L'édition des clôtures est soumise à déclaration.

2/ Les constructions nouvelles situées dans :

- la bande des 300 mètres de part et d'autre de l'A31,
- la bande des 250 mètres de part et d'autre de l'A36,

sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique.

3/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A31 et A36.

2.2. SONT ADMIS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le confortement, les modifications et la réhabilitation des bâtiments existants.
- Toutes les occupations et utilisations de sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute sont admises notamment :
 - o Les constructions et équipements,
 - o Affouillements, exhaussements de sols, installations et ouvrages, Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation.

ARTICLE Nr 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

Il convient de se référer à l'annexe sanitaire.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être raccordée à un système d'assainissement non-collectif, conforme aux normes techniques en vigueur et à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité – téléphone – réseau câblé

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

ARTICLE Nr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement de la voie.
Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

7.1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de la limite de la zone Nr.

Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite séparative d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 40 % de la zone existante.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîte), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m.

10.2. La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Les dépassements pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif feront l'objet d'accords particuliers.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

- Les constructions y compris les annexes ne doivent être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Nr 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Nr 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

ARTICLE Nr 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

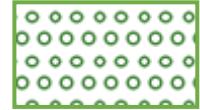
ARTICLE Nr 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE VI TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un assemblage de cercles verts.



Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par *Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 – art.5*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

1. Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.
2. Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.
3. Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.
4. La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

TITRE VII EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - 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 L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 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 L.230-1 et suivants.

TITRE VIII

ARTICLE L.123-1-5

DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

(...)

II-4° 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.



III-2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;



Extrait de l'article R.421-23 :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

III-5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;



(...)

TITRE VIX CHANGEMENT DE DESTINATION ET RESTAURATION DES BATIMENTS

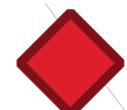
1/ ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME : changement de destination des bâtiments

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.



2/ ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME : restauration des bâtiments

Modifié par la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 9



La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

TITRE X ANNEXES

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

Il est convenu qu'une :

- **extension** est une construction accolée à la construction principale (pièce de vie ou non). Qu'elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur le même terrain.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une piscine (couverte ou non),
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

3/ DEFINITION D'UN APPENDICE D'ACCÈS

Un **appendice d'accès** est un passage privé, dont les dimensions ne permettent pas l'accès des véhicules de secours et de ramassage des ordures.

TITRE XI ANNEXE SANITAIRE

EAU POTABLE

Il convient de se référer au Règlement de Service de la Collectivité compétente en matière d'Eau Potable.

1. Les constructions à usage domestique qui le requièrent doivent être raccordées au réseau de distribution d'eau potable (sauf forages à demander suivant les dispositions en vigueur). Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente (ou forages suivant dispositions en vigueur).
2. Tous les raccordements autorisés seront soumis aux prescriptions techniques de la Collectivité compétente et aux capacités de fourniture en eau de celle-ci.

EAUX USEES

Il convient de se référer au Règlement de Service de la Collectivité compétente en matière d'Assainissement (Collectif et Non Collectif en fonction du zonage).

1. Les constructions à usage domestique seront assainies en fonction de leur situation au regard du zonage d'assainissement.
2. Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une autorisation spéciale de déversement et éventuellement une Convention spéciale de déversement.
3. Tous les raccordements autorisés seront soumis aux prescriptions techniques de la Collectivité compétente.

EAUX PLUVIALES

Principes généraux

Le principe de gestion privilégié est la limitation des écoulements à la source par l'emploi de techniques telles que chaussées drainantes, toitures végétalisées...

De plus il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

La mise en place d'ouvrages de décantation en tête de procédé pourra également être exigée afin de limiter au maximum la circulation d'eau chargée (boues, cailloux, matières en suspension).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Gestion des Eaux Pluviales (EP)

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales générées par l'opération d'aménagement, il est exigé l'infiltration à la parcelle et, à défaut, la rétention des eaux pluviales.

2.1- Séparation des eaux usées et des eaux pluviales

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures...), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings...).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant infiltration/rétention/rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 mètres carrés y compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes...).

En cas de prétraitement par un système de séparateur hydrocarbures, celui sera entretenu régulièrement afin d'assurer un traitement optimal.

2.2- Infiltration

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.

La méthodologie est présentée en annexe (Annexes sanitaires voir plus bas).

Il est recommandé de privilégier les ouvrages à ciel ouvert (jardin de pluie, bassin végétalisé, noue).

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, bassins d'infiltration...

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré.

2.3- Rétention

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation devra être mis en œuvre avant rejet en dehors de la parcelle. Les règles de dimensionnement sont exposées au paragraphe suivant et en annexes sanitaires.

2.4- Rejet (si la gestion à 100% par infiltration seule n'est pas possible)

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dument justifiée par une étude de perméabilité et/ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire post régulation sera dirigé en priorité vers le milieu naturel superficiel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que l'aménageur dispose de solutions alternatives de gestion, notamment par le biais de l'infiltration. L'aménageur pourra ainsi argumenter sa demande de rejet avec une étude de sols.

Le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement :

- le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ;
- la qualité des effluents de doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 3 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Mesures spécifiques

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnection et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situées au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexes sanitaires et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Dans le cas d'une nappe phréatique vulnérable (risques de pollution, enjeux quant à l'usage de l'eau, périmètre de protection...) la collectivité peut proscrire la solution d'infiltration ou la subordonner à des prescriptions particulières en matière de prétraitement, de prévention des pollutions accidentelles, de suivi et contrôle des installations.

Cas des projets et aménagements de très faible importance

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 mètres carrés
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 mètre cube
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés

Dans l'annexe sanitaire

Capacité d'infiltration des sols

La capacité d'infiltration des sols est caractérisée par la détermination du coefficient « k » de perméabilité dont l'unité conventionnelle est le mètre par seconde (m/s).

Le maître d'ouvrage réalise un semis de mesures représentatif de la totalité des surfaces d'infiltration :

- le coefficient k est déterminé selon la méthode PORCHET et doit être de valeur supérieure à 10 puissance - 5 m/s pour envisager une infiltration des eaux pluviales générées par des évènements pluvieux exceptionnels et notamment la pluie de projet. Pour des perméabilités inférieures à 10 puissance -5 m/s l'infiltration pourra être envisagée pour des pluies courantes de faible intensité
- la reconnaissance des sols est réalisée à un horizon d'au moins 3 mètres avec caractérisation des différentes strates, recherche de signes d'hydromorphie, relevé du niveau des eaux souterraines
- le maître d'ouvrage procède à une recherche bibliographique, recherche et analyse de données piézométriques dans l'environnement proche

Ouvrages d'infiltration

Le dimensionnement des ouvrages est réalisé de façon à permettre l'infiltration de la pluie de projet. Les ouvrages sans décantation sont dimensionnés en fonction des seules surfaces d'infiltration latérales ; dans les autres cas l'on prend en compte les seules surfaces de fond d'ouvrage.

Un coefficient de sécurité de 2 sera affecté à la surface d'infiltration à considérer (division de la surface par 2). Une hauteur de garde de 1 mètre au moins de sol non saturé en eau doit être garantie entre le niveau des plus hautes eaux connues et le fond de l'ouvrage d'infiltration.

Dans le cas d'une nappe phréatique vulnérable (risques de pollution, enjeux quant à l'usage de l'eau, périmètre de protection...) la collectivité peut proscrire la solution d'infiltration ou la subordonner à des prescriptions particulières en matière de prétraitement, de prévention des pollutions accidentelles, de suivi et contrôle des installations.

Coefficient de ruissellement

Le coefficient de ruissellement désigne le rapport entre le volume d'eau ruisselé à l'exutoire et le volume total précipité sur l'unité foncière.

Par extension, il convient d'intégrer à la surface propre de l'unité foncière de projet la surface du bassin versant intercepté le cas échéant.

Les coefficients de ruissellement suivants seront retenus, en fonction de l'occupation des sols pour le cas général des terrains dont la pente n'excède pas 5%.

Une étude spécifique sera produite par le maître d'ouvrage pour les terrains accidentés dont la pente est supérieure et pour tous les cas particuliers. Les coefficients de ruissellement retenus ne pourront être inférieurs aux valeurs mentionnées dans le tableau suivant :

boisement	0.10
pâturage	0.15
Terrain de sport enherbé	0.20
Accotement et allée en gravier	0.25
culture	0.25
Espaces verts et jardins	0.30
pavage	0.80
Accotement et allée bétonnée	0.85
Toitures et voiries	1
Bassin de rétention et plans d'eau	1

L'application des coefficients de ruissellement aux sous surfaces définies par les différents types d'occupation des sols permet de définir une surface pondérée appelée surface active.

Pluies de référence

La pluie de récurrence décennale est la pluie de référence pour la détermination du débit précipité sur l'unité foncière à l'état initial, avant aménagement projeté.

La pluie de récurrence trentennale appliquée sur l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté permet d'établir la valeur du débit de projet et de définir le volume de la rétention nécessaire pour ne pas excéder le débit maximal de rejet.

Ces pluies sont définies par application des données de météo France qui détermine les coefficients de MONTANA suivants pour des pluies de durée comprise entre 1 heure et 24 heures :

Durée de retour	A(pour des durées en minutes)	b
5 ans	8.615	0.758
10 ans	10.165	0.761
20 ans	11.624	0.763
30 ans	12.428	0.763
50 ans	13.405	0.762
100 ans	14.795	0.761

Méthodologie

L'étude hydraulique à réaliser par l'aménageur sera établie selon la méthodologie proposée ci-après. Toutefois, une méthodologie spécifique pourra être proposée dès lors que le projet, le site ou les données météorologiques interdisent l'usage des modèles proposés (limites de validité).

Description du bassin versant

Définition de l'emprise projet et du bassin versant intercepté, surfaces actives / Type de couvertures ou occupations des sols / Coefficients C unitaires et pondérés

Détermination du débit de fuite

Le débit de fuite quantitatif des ouvrages de rétention sera inférieur à la valeur du débit décennal spécifique du bassin versant avant aménagement, sauf dispositions plus restrictives du PLU.

Ce débit sera calculé :

A partir de la formule rationnelle. L'intensité de la pluie sera calculée à partir de l'équation de Montana. Les coefficients a et b seront ceux retenus par la collectivité selon la pluie de référence ; Le temps de concentration, fonction de la pente du terrain et de la longueur du bassin versant, sera déterminé par application de la formule de KIRPICH.

Détermination du volume de stockage

Le volume de stockage des ouvrages de rétention sera déterminé par la « méthode des pluies » pour une période de retour de 30 ans. Le temps de vidange sera de préférence inférieur à 24 heures, sans pouvoir excéder 48 heures.

Un volume de stockage dit qualitatif pourra être imposé en fonction de la sensibilité du milieu recevant le rejet (décantation). Son volume sera calculé pour une pluie de fréquence 1 an.