

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE MORNANT

Plan Local d'Urbanisme

# Le règlement

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
05			

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	4
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	4
3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	5
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES .....	6
6. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES.....	6
7 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE .....	6
8. DEFINITIONS .....	6
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U" .....</b>	<b>7</b>
ZONE UA.....	9
ZONE UB .....	19
ZONE UC.....	28
ZONE UI.....	38
ZONE UL.....	46
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES "AU" .....</b>	<b>54</b>
ZONE AUh.....	56
ZONE AUi.....	64
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A" .....</b>	<b>74</b>
ZONE A .....	76
<b>TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N" .....</b>	<b>83</b>
ZONE N .....	85
<b>TITRE 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS .....</b>	<b>92</b>
Article 11 .....	93
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	93
<b>TITRE 7. DEFINITIONS.....</b>	<b>96</b>

# **Titre 1. Dispositions générales**

---

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **MORNANT**.

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

---

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

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

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## 3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

### **Art. \*R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

*Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

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

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

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

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

**Art. \*R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

**Art. \*R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de Coefficient d'Occupation du Sol.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

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

---

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

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux,
  - d'entrepôts,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,

- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

## 5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## 6. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

---

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

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

## 7 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

---

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

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

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

**Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.**

**A ce titre est concernée L'A45, classée en infrastructure bruyante de catégorie 2 suivant l'arrêté préfectoral n°99-765 du 2 mars 1999 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.**

**A ce titre est concernée la RD 342-01, classée en infrastructure bruyante de catégorie 2 suivant l'arrêté préfectoral n°99-1908 du 26 mai 1999 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.**

## 8. DEFINITIONS

---

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

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

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

---



## ZONE UA

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

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

**Cette zone comporte des secteurs définis au regard des règles d'implantation et des hauteurs des constructions :**

- **Le secteur 1UA correspond au vieux bourg originel. Ce secteur comprend un sous- secteur 1UAa avec des règles d'occupation du sol spécifiques**
- **Le secteur 2 UA correspond aux extensions du vieux bourg. Ce secteur comprend un sous secteur 2UAs avec des règles de stationnement spécifiques**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XXX** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UA 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** et travaux sur constructions à usage:
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt
- b) **Les démolitions** à l'exception du sous secteur 1UAa et le secteur 2UA
- c) **Les extensions** des constructions existantes **par surélévation** à l'exception du secteur 1UAa et le secteur 2UA
- d) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \***, et des habitations légères de loisirs
- e) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- f) L'ouverture de **carrières\***
- g) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2.

## Article UA 2

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

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 5 logements, 20% du nombre total de logements soit affecté à du logement social.  
En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0.5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0.5.
- b) **Les constructions et les travaux sur les constructions existantes** à usage artisanal dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON\*par unité foncière
- c) **Les bureaux** dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON\* par bureau
- d) **Les commerces** dans la limite de 250 m<sup>2</sup> SHON\* par commerce, surfaces de stockage comprises,
- e) **Les ouvrages techniques\*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) **les annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,
- g) **Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- h) **Les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UA 3

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

---

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

#### **3-1 Accès\*** :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

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

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

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

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

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

## Article UA 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics

---

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

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

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

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

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

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

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

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

## Article UA 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UA 6

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

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.

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

**Dans le secteur 1UA**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* actuel ou futur ou en continuité des constructions voisines.

**Dans le secteur 2UA**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait n'excédant pas 3 mètres à condition qu'un mur de clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur limitée à 2 mètres assure la continuité de la façade urbaine.

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

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\*

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

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*;

## **6.3 Règle d'implantation particulière**

**Préservation d'un mur de clôture** : le long des linéaires de murs repérés sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

# Article UA 7

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

---

### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

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

**Dans le secteur 1UA**, les constructions doivent s'implanter **d'une limite séparative à l'autre limite séparative** (ordre continu).

**Dans le secteur 2UA**, les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas **d'un retrait**, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 4 mètres**.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

## Article UA 8

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

---

Non réglementé

## Article UA 9

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

---

Non réglementé

## Article UA10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **10-1 La règle**

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes.

**La hauteur\* maximum des constructions est limitée à 10,50 mètres dans le secteur 1UA et 12 mètres dans le secteur 2UA.**

**La hauteur\*** des annexes\* est limitée à 4 mètres.

#### **10-2 Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- les travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,

## Article UA 11

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

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **11-2 Aspect général des bâtiments**

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En outre, les volumes devront se démarquer parcelle par parcelle, tout en respectant la plus grande continuité possible entre les parcelles. Les décrochés de toitures se limiteront à 0,80 cm : respect des volumétries R+1/R+2 pour le secteur 1UA et R+2/R+2+C pour le secteur 2 UA.

### **11-2-2 Façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines.

Les niches de statues et les encadrements de baies anciennes (fenêtre à meneau, linteau mouluré) doivent être consolidés, restaurés et maintenus en l'état.

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

#### **Dans le secteur 1UA**

##### Ouvrages en saillie ou en retrait

La création d'ouvrage en saillie (balcon, auvents, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés.

Les garde-corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du vieux bourg (ouvrages simples).

##### Volet

Les volets doivent être à deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez de chaussée.

#### **Dans le secteur 2UA**

Les ouvertures rondes, type hublots sont interdites.

##### Ouvrage en saillie ou en retrait

La création d'ouvrage en saillie (balcons, auvents, bow-windows, terrasses...) est interdite. Les balcons filants ou non, inférieurs à 50cm de profondeur sont tolérés, sans allège. Les loggias intégrées dans le volume bâti sont autorisées.

##### Volet

Les volets doivent être à deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez de chaussée. Les volets à un seul battant sont acceptés pour des ouvertures inférieures ou égales à 40 cm de largeur. Pour les constructions nouvelles et celles réalisées dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les volets roulants sont autorisés si ils sont cachés par un lambrequin

### **11-2-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **un, deux, trois pans par volume** dans le sens convexe selon leur localisation dans le tissu urbain pour le secteur 1UA.

Dans le secteur 2UA, lorsque la construction est isolée, elle peut être à 4 pans.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 35%** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et autant que possible parallèle à la rue. La pente des toitures doit autant que possible être en continuité avec les pans de toitures voisines.

Dans le secteur 1UA, en couvert et en courant, les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses**. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles. La couverture peut être panachée de ton rouge vieilli et ton rouge.

Dans le secteur 2UA, les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse, au moins en couvert. Les tuiles demi-ronde type romane sont tolérées. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli et ton rouge. Les toits terrasses sont autorisés pour une annexe d'un seul niveau, si celle-ci n'est pas visible depuis la rue.

#### Dépassée de toiture

Elle ne peut excéder 50 cm de profondeur et sa dimension doit tenir compte des dépassées voisines. En forgée, elle ne peut être inférieure à 35 cm.

#### Ouverture dans le toit

Les fenêtres de toiture d'une dimension maximum de 35x70 cm pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé. Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade

### **11-2-4 Clôtures**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

#### **Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

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

#### **11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

Les clôtures doivent être réalisées par un mur en maçonnerie pleine enduite, si elles ne sont pas réalisées en pierres. La hauteur est comprise entre 1,50 mètres et 2,00 mètres. Les murs seront recouverts d'une couverture en tuiles à 1 ou 2 pans

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### **11-2-4-2 Clôtures implantées en limite séparative**

Les clôtures seront composées :

- soit par un mur en maçonnerie pleine enduite dont la hauteur est comprise entre 1,50m et 2,00m
- soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50m surmonté d'une claire voie ou d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00m
- soit par un grillage doublé d'une haie végétale (hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 m)

#### **11-2-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

## Article UA 12

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

---

Dans le secteur 1UA, il n'est pas demandé de place de stationnement.

#### **Dans le secteur 2UA :**

Il est demandé une place de stationnement minimum par logement.

#### **Dans le sous secteur 2UAs :**

Il est demandé deux places de stationnement par logement

#### **Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

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

1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits.

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, de constructions à usage artisanal, et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

## Article UA 13

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

---

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

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

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

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

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

#### **Ensembles à protéger**

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

## Article UA 14

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

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



# ZONE UB

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne.**

**Cette zone immédiatement constructible est composée d'un bâti de densité moyenne dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques ou avec un léger retrait et en ordre semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété ou en retrait de ces dernières.**

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

**Cette zone comporte des secteurs définis au regard des règles d'implantation et des hauteurs des constructions :**

- **Le secteur 1UB correspond à une zone aux abords immédiats du centre ville de Mornant**
- **Le secteur 2 UB correspond aux extensions du centre ville de Mornant. Son éloignement du centre est plus important et revêt un caractère d'habitat plus dispersé.**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XXX** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UB 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** et les travaux sur constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs.
- c) **les autres occupations** et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- d) l'ouverture **de carrières**
- e) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2.

## Article UB 2

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

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 5 logements, 20% du nombre total de logements soit affecté à du logement social.  
En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0.5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0.5.
- b) **Les constructions et travaux sur les constructions existantes à usage:**
  - artisanal dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière,
  - d'entrepôt si ils sont liés à une activité existante et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> par unité foncière
  - commercial dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON\* par commerce, surfaces de stockage comprises
- c) **les constructions neuves à usage :**
  - d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;
  - de piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- d) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- e) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UB 3

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

---

#### **3-1 Accès\*** :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Article UB 4

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

---

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

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

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

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

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

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

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

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

## Article UB 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UB 6

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

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

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

- soit dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres,
- soit en continuité des constructions voisines

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront à 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

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

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;

## Article UB 7

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

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

#### **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres,

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle  
Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

## Article UB 8

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

---

Non réglementé

## Article UB 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UB 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 10,5 m ou à la hauteur des constructions existantes sur les tènements voisins**

La hauteur \*des annexes\* est limitée à 4 mètres.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux équipements collectifs\*
- à la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre.

## Article UB 11

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

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.**

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les **éléments agressifs** par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **11-2 Aspect général des bâtiments**

##### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **11-2-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

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

Les façades respecteront une ordonnance régulière. Les travées devront être axées. La multiplicité des formes d'ouvertures et les ouvertures monumentales sont proscrites.

##### **11-2-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 35 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Ouverture dans le toit

Les fenêtres de toiture d'une dimension maximum de 78x98 cm pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé. Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade

**Dans le secteur 1UB**

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou de tuiles mécaniques demi ronde**. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli ou ton rouge.

Une annexe d'un seul niveau pourra avoir un toit terrasse. Les toitures courbes sont interdites.

Dépassée de toiture

Elle ne peut excéder 50 cm de profondeur et sa dimension doit tenir compte des dépassées voisines. En forgé, elle ne peut être inférieure à 35 cm.

**Dans le secteur 2UB**

**Les toitures terrasses** sont autorisées.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

**11-2-4 Clôtures**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

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

**11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

Les clôtures peuvent être :

- soit en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m recouverte d'une couverture en tuiles
- soit composés de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage. La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00m

**11-2-4-2 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative**

Les clôtures doivent être composés soit :

- de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage. La hauteur est comprise entre 1,50 et 2,00 m,
- soit par un grillage doublé d'une haie végétale (hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 m)

**11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

## Article UB 12

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

---

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

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

2 places par logement

#### **Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

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

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

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

1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits.

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, de constructions à usage artisanal, et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

## Article UB 13

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

---

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **L'espace disponible hors emprise du bâtiment** et notamment les marges de recul par rapport aux voies (à l'exclusion de l'accès, du stationnement et des espaces de manœuvre des véhicules dans la parcelle) doivent être plantées et traitées en jardin d'agrément.
- Le tènement devra être végétalisé à hauteur de 20% de sa surface totale

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

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

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

## Ensembles à protéger

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

## Article UB 14

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

---

Le COS est fixé à 0,80

# ZONE UC

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone comprend un secteur 2UC correspondant à des règles spécifiques liées à l'implantation et à l'aspect des constructions

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XXX** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les constructions repérées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UC 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves** à usage :
- agricole,
  - d'entrepôt\*
  - industriel,
  - commercial
  - de stationnement\*
  - hôtelier
- b) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- d) L'ouverture de **carrières**
- e) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2.

## Article UC 2

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

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 5 logements, 20% du nombre total de logements soit affecté à du logement social.  
En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0.5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0.5.
- a) **Les constructions neuves** et les travaux sur constructions existantes à usage :
- de bureaux dans la limite de 80m<sup>2</sup> de SHON\* et à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation,
  - artisanal dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON\*
  - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;
  - de piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- b) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **Les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UC 3

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

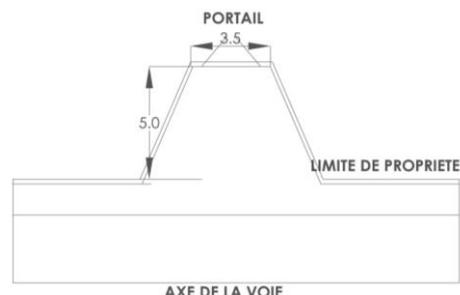
#### 3-1 Accès\*

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

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

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

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



Entrée charretière le long de toutes les voies: le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 3,50 mètres et la profondeur au minimum de 5 mètres suivant le schéma ci-dessous,

Les annexes et notamment les garages implantés à l'alignement n'auront pas d'accès direct sur les voies publiques.

#### 3-2 Voirie\*

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

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

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

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

**Sur les voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

## Article UC 4

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

---

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

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

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

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

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

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

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

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

## Article UC 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UC 6

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

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

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

**Dans le secteur 2UC**, le bâti peut s'implanter dans le prolongement des constructions voisines. Dans tous les cas, une limite visuelle délimite l'espace public de l'espace privé.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement\*.

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

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

## Article UC 7

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

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, les débords de toiture d'une profondeur inférieure à 0,50 ne sont pas comptés dans le retrait.

#### **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**. L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres de hauteur.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UC 8

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

---

Non réglementé

## Article UC 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UC 10

### Hauteur maximum des constructions

---

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 9 m pour les constructions à usage d'habitation.**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre.

## Article UC 11

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

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux**. En particulier l'implantation des constructions tiendra compte de la topographie.

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **11-2 Aspect général des bâtiments**

##### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **11-2-2 Façades**

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.). **L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction** et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 35 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Dans ce cas, les couvertures doivent être couvertes par la tuile canal creuse ou par de la tuile romane. Elles doivent être soit panachées ton rouge vieilli et ton rouge.

**Les toitures terrasses** sont autorisées.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### Dans le secteur 2UC

##### Ouvertures dans le toit

Les fenêtres de toiture d'une dimension maximum de 78x98 cm pourront être tolérées à condition d'être intégrées dans le plan de la toiture et de positionner la longueur dans le sens de la pente de la toiture. Un maximum de deux ouvertures par pan de toiture est autorisé. Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade..

### 11-2-4 Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

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

#### 11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) et **couvert de tuiles de type romane**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées d'un grillage surmontant un mur bahut ou non d'une hauteur maximum de 0,50 m. La hauteur total de la clôture n'excédera pas 2,00m.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### 11-2-4-2 Clôtures implantées en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des essences locales, éventuellement doublées d'un grillage :

**11-2-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

## Article UC 12

**Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

2 places par logement et au delà de 110 m<sup>2</sup> de SHON\* 3 places

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

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 3 logements, de bureaux, de constructions à usage artisanal, et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

## Article UC 13

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

---

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 30 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

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

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

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

**Ensembles à protéger**

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

**Article UC 14****Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Le COS est fixé à 0,35.



## *ZONE UI*

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire**

**La zone Ui comprend un secteur Uid, lié à la présence de la déchetterie**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XXX** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UI1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **Toutes les constructions neuves** dans le secteur Uid
- b) **les constructions neuves** à usage:
  - agricole,
  - piscine,
  - **hôtelier**
- c) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- d) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
- e) l'ouverture de **carrières**
- f) **les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2**

## Article UI2

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

---

#### Sont admis sous conditions :

Dans la zone Ui à l'exception du secteur Uid

- a) **les constructions neuves** à usage:
  - d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économique, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHON\* et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la SHON\* totale de la construction à usage d'activité économique. L'entrée du logement doit être prévue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité
  - de commerces à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la SHON\* du local de production et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON\*.
- b) **l'aménagement \* et l'extension\* des constructions existantes** à usage d'habitation sous réserve que la SHON\* après travaux ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas représenter plus de 30% de la SHON\* totale de la construction à usage d'activité économique.
- c) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- d) **les annexes\*** des habitations lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe\* par tènement ;

Dans la zone Ui

- e) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) **les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

## Article Ui 3

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

---

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

#### **3-1 Accès\* :**

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

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

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

**La circulation des piétons** devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

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

## Article UI 4

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

---

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

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

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

##### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

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

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

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

##### **Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

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

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article UI 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UI 6

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

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

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

Le long de la RD 342, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la voie.

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

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

## Article UI 7

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

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

## Article UI 8

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

---

Les constructions s'implanteront à **4 mètres** les unes des autres sur un même tènement

## Article UI 9

### **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **60 % de la superficie du terrain\***.

## Article UI 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* maximale des constructions est **fixée à 12 m**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions à usage d'équipement collectif\*

## Article UI 11

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

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

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

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

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

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

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

##### **11-2-1- Conditions générales**

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

##### **11-2-2 – La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **11-2-3 - Façades**

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

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

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

##### **11-2-4 Les matériaux**

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

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

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

### 11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible, surtout depuis le domaine public.

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

Les couleurs claires et vives sont interdites.

### 11-2-6 Les clôtures

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des espèces locales pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 1,80 m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

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

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

**Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

### 11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

## Article Ui 12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

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

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

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

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

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

2 aires de stationnement par logement de fonction.

## Article UI 13

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

---

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

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

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

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

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 3 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article UI 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé.

## ZONE UL

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### **Zone urbaine aménagée pour les activités de loisirs et de sport**

**Cette zone comprend un secteur 1UL correspond à une zone aux abords immédiats du centre ville de Mornant**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XXX** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UL 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et travaux** sur constructions à usage :
- agricole,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'entrepôt\*
  - de bureau,
  - commercial,
- b) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
- les dépôts de véhicules, \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- c) l'ouverture de carrières
- d) **les occupations et utilisations du sol de toute nature** qui ne sont pas visées à l'article 2 ci-après

## Article UL 2

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

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions et travaux sur constructions** à usage :
- d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de SHON\* ;
  - d'annexe\* ou de stationnement lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- b) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec l'activité de loisir, de sport et culturel
- c) **les ouvrages techniques\*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) **les affouillements et exhaussements de sol** \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article UL 3

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

---

#### **Accès :**

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

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

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

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

#### **Voie :**

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

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

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

## Article UL 4

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

---

#### **Eau**

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

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

**Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

**Eaux usées non domestiques**

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

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement.

## Article UL 5

**Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article UL 6

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

---

**6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

**6.2 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter : avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement\*.

**Dans le secteur 1UL**, les constructions doivent s'implanter :

- soit en continuité des constructions voisines,
- soit à une distance de 3 mètres maximum

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

## Article UL 7

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

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions s'implanteront avec un retrait de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur 1UL**, les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative
- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres

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

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

## Article UL 8

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

---

Non réglementé

## Article UL 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UL 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 10,50m ou à la hauteur des constructions existantes sur les tènements voisins**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif\*

## Article UL 11

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

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux**.

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les **éléments agressifs** par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **11-2 Aspect général des bâtiments**

##### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabariets doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **11-2-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

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

##### **11-2-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

Dans ce cas, la pente du toit doit être **comprise entre 25 et 35 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Les toitures terrasses sont autorisées.

### **11-2-4 Clôtures**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

#### **Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

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

#### **11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative**

Les clôtures peuvent être :

- soit en maçonnerie enduite
- soit composés de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage

Dans tous les cas la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

#### **11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

## Article UL 12

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

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

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

**Pour les constructions à usage de loisirs et de spot** : 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette\* réservé à cet usage.

**Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement

## Article UL 13

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

---

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

En cas de retrait\* des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait\* doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 20 %** de la surface du terrain.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 3 places de stationnement réparti de façon homogène.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

#### **Dispositions particulières :**

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

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

## Article UL 14

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

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol quel que soit le type de construction.

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

---



# ZONE AUh

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

### A FAIRE ZONE DU PEU

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

Cette zone située à l'ouest du village à vocation multifonctionnelle bénéficie à sa périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son urbanisation est admise par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est composée de secteurs 1AUh, 2AUh et 3AUh ayant des hauteurs et des règles d'implantation spécifiques.

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

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

**Gestion de la ressource en eau (puits de captage) :** se reporter à l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».

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

## Article AUh 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt\*
  - industriel
  - artisanal
  
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs.
  
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*
  
- d) l'ouverture de **carrières**
  
- e) **les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2** ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## Article AUh 2

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

---

L'occupation et l'utilisation des sols seront compatibles avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement » du présent PLU

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que pour toute SHON\* créée supérieure à 250 m<sup>2</sup> et destinée à du logement, 35% de la SHON\* soit affectée à du logement social,
  
- b) **les commerces dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de SHON\*** par commerce, surfaces de stockage comprises.
  
- c) **l'aménagement\*** des constructions à usage d'habitation, de bureaux de services et d'artisanat, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.
  
- d) **l'extension\* des constructions existantes** à usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat sous réserve que la SHON\* totale après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
  
- e) **la reconstruction\* des bâtiments non conformes** au règlement de la zone, en cas de destruction accidentelle, dans leur volume initial, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
  
- f) **Les annexes\***, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement,
  
- g) **Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
  
- h) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

- i) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article AUh 3

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

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

#### **3-1 Accès\* :**

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Le long des voies départementales**, sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5%. **L'accès collectif\*** à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

**L'accès individuel\*** aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul de 5 mètres par rapport à cet alignement. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

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

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

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

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mise en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

## Article AUh 4

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

---

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

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

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

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

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

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

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

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

## Article AUh 5

### Caractéristique des terrains

---

Non réglementé

## Article AUh 6

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

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

**Secteur 1AUh :** les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* actuel ou futur. Les constructions implantées le long de la route départementale hors agglomération respecteront toutefois le retrait de 15 m.

**Secteurs 2AUh et 3AUh :** les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6m de l'alignement actuel ou futur.

Dans la zone AUh, les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\*.

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions à usage d'équipement collectif\*,

## Article AUh 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### 7-2 Règle d'implantation

##### **Secteur AUh**

Les constructions doivent s'implanter :

- **soit en limite séparative**, lorsqu'une construction existante ou réalisée simultanément est édifée en limite sur la propriété voisine, à condition de jouxter cette construction.
- **soit en retrait des limites séparatives**. Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4m.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions à usage d'équipement collectif\*,

## Article AUh 8

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

---

Non réglementé

## Article AUh 9

### Emprise au sol

---

Non réglementé

## Article AUh 10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres dans **le secteur 1AUh**
- 11 mètres dans **le secteur 2AUh**
- 9 mètres dans **le secteur 3AUh**

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux équipements collectifs\*
- à la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre.

**Article AUh 11****Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux**.

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

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

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

**11-2 Aspect général des bâtiments**

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

**11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

**11-2-2 Façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

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

### 11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 40 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou romanes**. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

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

**Les toitures terrasses accessibles et aménagées sont autorisées** à condition qu'elles ne représentent pas plus du tiers de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures **non intégrées à la pente du toit sont interdites**.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### 11-2-4 Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

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

#### 11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) et **couvert de tuiles de type romane**.  
Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées, d'un grillage ou une barrière bois.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### 11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

## Article AUh 12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

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

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement\* automobiles suivantes :

**Pour les habitations** : 2 places de stationnement par logement.

Pour le logement social il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

**Pour les commerces, les bureaux, les services et les professions libérales** (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette,

**Pour les constructions à usage de restauration** :

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de SHON\* réservée à cet usage

**Pour les constructions à usage hôtelier** :

1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les aires de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## Article AUh 13

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

---

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 20 %**. Les surfaces imperméables seront limitées aux stricts besoins de l'opération.

## Article AUh 14

### Coefficient d'occupation du sol

---

Non réglementé.

# ZONE AUi

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en œuvre selon les modalités de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

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

## Article AUi 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) Toutes les constructions neuves et travaux sur constructions,
  
- c) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
  
- d) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
  
- e) **l'ouverture de carrières**

## Article AUi 2

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

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
  
- b) **les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

## Article AUi 3

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

---

Non réglementé

## Article AUi 4

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

---

Non réglementé

## Article AUi 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article AUi 6

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

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

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

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

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

## Article AUi 7

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

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à **4 mètres**.

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions à usage d'équipement collectif\*,

## Article AUi 8

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

---

Non réglementé

## Article AUi 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

Article AUi 10  
**Hauteur maximum des constructions**

---

Non réglementé

Article AUi 11  
**Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Non réglementé

Article AUi 12  
**Réalisation d'aires de stationnement**

---

Non réglementé

Article AUi 13  
**Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Non réglementé

Article AUi 14  
**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs.** L'urbanisation de ce secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **XXX** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article AUL 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) Les constructions à usage artisanal, agricole, industriel, d'entrepôts;
- b) Le stationnement des caravanes ;
- c) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes ;
- d) Les habitations légères de loisirs ;
- e) Les dépôts de véhicules ;
- f) Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux ;
- g) Les carrières,
- h) les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2.

## Article AUL 2

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

---

#### Sont admis les constructions suivantes à condition qu'elles soient réalisées par la collectivité ou un établissement public :

- a) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisir,
- b) **Les constructions à usage de bureau** dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON et dans la mesure où ils sont nécessaires au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs,
- c) **Les constructions à usage de commerces** dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON et dans la mesure où ils sont nécessaires au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs,
- d) **Les constructions à usage de logements** dans la mesure où ils sont nécessaires au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif à vocation sportive ou de loisir et sous réserve qu'elles s'intègrent dans un bâtiment existant ou autorisé plus important.
- e) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) **les affouillements et exhaussements de sol** \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

## Article AUL 3

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

---

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie et la collecte des déchets ménagers.

Les accès à créer ou à aménager doivent être conçus et positionnés de façon à assurer au mieux la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre sera limité en fonction des besoins de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## Article AUi 4

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

---

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

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

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

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

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

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

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

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

## Article AUL 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article AUL 6

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

---

#### 6.1 Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

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

#### 6.2 Règle d'implantation générale

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

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

## Article AUL 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### 7-2 Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions à usage d'équipement collectif\*,

## Article AUL 8

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

---

Non réglementé

## Article AUL 9

### Emprise au sol

---

Non réglementé

## Article AUL 10

### Hauteur maximum des constructions

---

Non réglementé

## Article AUL 11

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

---

L'aspect des constructions et de leurs dépendances ainsi que l'ensemble des aménagements et installations doivent être en harmonie avec le paysage environnant et le caractère général du site.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent s'harmoniser avec leur environnement.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les clôtures seront constituées par des haies vives composées avec des espèces locales, ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies peuvent être éventuellement doublées, (en recul d'un mètre de la limite par un grillage)

## Article AUL 12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, soit sur le terrain d'assiette du projet soit sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

## Article AUL 13

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

---

a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) **dans la proportion d'au moins 30 %**.

c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison de 1 arbre pour 4 places réparti de façon homogène.

## Article AUL 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé



## **Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones "A"**

---



# ZONE A

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend :

- un secteur Ah pouvant admettre une extension limitée des constructions existantes.
- un secteur Ap signifiant son classement au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme correspondant à l'entrée de village en provenance de Saint Laurent d'Agny, ou correspondant à des zones de risque géologique

**Sur le secteur Aa45**, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés dans cette zone. Par application du code de l'urbanisme, dans ces secteurs, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422-5 du code de l'urbanisme.

Dans les zones agricoles, l'édification des clôtures nécessaires à l'activité agricole n'est pas subordonnée à une déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du **XXX** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).

## Article A1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### **Sont interdites :**

- les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2.

## Article A2

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

---

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

##### **Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Ah et Ap**

**a) Les constructions neuves à usage:**

- agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\*
- d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes et dans la limite de 200 m<sup>2</sup>
- d'annexes\* (sauf piscine) lorsqu'elles sont liées aux habitations et à l'activité des agriculteurs, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et d'une annexe par tènement
- les piscines lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

**b) Les changements de destination\* des constructions repérées par une croix rouge au plan de zonage (article L 123-3-1) pour un usage d'habitation. L'usage d'activité artisanale ou de bureau est autorisé dans la limite de 50% de la SHON totale.**

**c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:**

- l'aménagement\* et l'extension\* des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\* dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de SHON\* pour les habitations après extension,

**d) l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes\* s'ils sont liés aux besoins de l'exploitation.**

**e) Les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone**

**f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,**

**Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah et à l'exception de la zone Ap**

- g) L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON\* par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- h) L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU quel qu'en soit l'usage dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON\* après travaux.
- i) Les piscines lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement
- j) Les annexes\* lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

**Article A3****Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

---

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

**3-1 Accès\* :**

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**Le long des voies départementales**, sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5%. **L'accès collectif\*** à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

**L'accès individuel\*** aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul de 5 mètres par rapport à cet alignement. De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

**3-2 Voirie\* :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des déchets.

## Article A4

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

---

#### **4-1 Eau potable**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau d'eau potable**, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

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

##### **4-2-1 Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau public d'égouts**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

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

**Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ** dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

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

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

## Article A5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article A6

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

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriel dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

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

### **Règle particulière**

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*

## Article A7

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

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle**

La distance comptée horizontalement **de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.**

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

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

- les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*

## Article A 8

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

---

Dans la zone A et à l'exception du secteur Ah, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

Dans la zone A, les annexes s'implanteront à une distance maximale de 6 mètres par rapport au corps de bâtiment principal

## Article A 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article A10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

**La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 m pour les bâtiments d'activité agricole et 9 m pour les constructions à usage d'habitation.**

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

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

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

## Article A11

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

---

Se reporter au titre 6

## Article A12

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

---

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

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

2 places par logement et au delà de 110 m<sup>2</sup> de SHON\* 3 places

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

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

## Article A13

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

---

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Des espaces végétalisés** doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Article A 14  
**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"**

---



# ZONE N

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone naturelle et forestière à protéger en raison :**

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels**

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **Le secteur Neh** à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique, naturelle et paysagère.

**Sur le secteur NehA45**, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés dans cette zone. Par application du code de l'urbanisme, dans ces secteurs, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422-5 du code de l'urbanisme.

- **Le secteur Nn**, où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous certaines conditions. Ce secteur comprend un sous secteur 1Nn avec des règles d'occupation spécifiques.

- **le secteur NI** lié à des activités de loisirs ou de plein air, où certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis sous conditions.

## Article N 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

##### Dans l'ensemble de la zone

- a) **les constructions neuves** à usage :
  - agricole,
  - de bureaux,
  - d'entrepôt\*,
  - artisanal et industriel,
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - de commerce,
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés
- c) **Les autres occupations et utilisations** du sol suivantes:
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attraction\*
- d) l'ouverture **de carrières**
- e) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2

##### Dans le secteur Neh

##### En sus des points relatifs à l'ensemble de la zone (a-e) sont interdits :

- f) **Les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- g) Les aires de stationnement\* ouvertes au public
- h) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs**, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs
- i) Les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public
- j) Les constructions à usage d'annexes

##### Dans le secteur Nn

##### En sus des points relatifs à l'ensemble de la zone (a-e) sont interdits :

- k) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs**, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs
- l) Les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public

##### Dans le sous secteur 1Nn

##### En sus des points relatifs à l'ensemble des secteurs de la zone N (a-l) sont interdits :

- m) L'aménagement et l'extension des constructions existantes

## Article N 2

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

---

#### Sont admis sous conditions :

#### Sous réserve d'être situés dans le secteur Nn et à l'exception du sous secteur 1Nn

- a) les travaux suivants concernant **les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout supérieure à 4 mètres :
- **L'aménagement\* dans le volume existant** des constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON\* par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions
  - **L'extension\* des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat sous réserve que la SHON\* totale après travaux n'excède pas 200m<sup>2</sup>.
- b) Les **constructions à usage de piscine** lorsqu'elles sont liées à une construction existante à usage d'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.
- c) **Les annexes** (sauf piscines), dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

#### Sous réserve d'être situées dans le secteur NI

- a) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif\* à condition qu'ils soient liés à des activités de loisir et de sport.

#### Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone

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

## Article N 3

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

---

#### 3-1 Accès\* :

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

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

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

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

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des déchets.

## Article N 4

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

---

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

##### **4-2-1 Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

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

**Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ** dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

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

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

## Article N 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article N 6

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

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entraient pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

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

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

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

## Article N 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**.

L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

## Article N 8

### Implantation des constructions sur une même propriété

---

Les annexes s'implanteront à une distance de 6 mètres maximum du corps principal de bâtiment

## Article N 9

### **Emprise au sol**

---

Dans le secteur NI, l'**emprise au sol des constructions** est limitée à 2% de la surface totale du tènement.

## Article N10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* maximale des constructions **est fixée à 9 m** ou à la hauteur de la construction existante maximum dans le cas d'une extension\*.

La hauteur des annexes est fixée **à 4 mètres**.

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

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

## Article N11

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

---

Se reporter au titre 6 (page 99)

## Article N 12

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

---

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

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

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

2 places par logement et au delà de 110 m<sup>2</sup> de SHON\* 3 places

##### **Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat,**

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

## Article N 13

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

---

#### **13-1 La règle**

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

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

**13-2 Ensemble à protéger :****Les Espaces Boisés Classés**

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

## Article N 14

**Coefficient d'Occupation du Sol\***

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

## **Titre 6. Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections**

---

# Article 11

commun à l'ensemble des zones naturelles et agricoles

## Aspect extérieur des constructions

### Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

#### Généralités

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

#### Abords des constructions

##### **Mouvements de sol**

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

- Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché** et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- **La pente des talus** ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

##### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 2,00 m**,
- **soit d'un mur bahut de 0,50 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 2,00 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

## Aspect des constructions

### **Toitures:**

#### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 35%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

#### **Constructions à usage d'activité agricole**

Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

#### **Toutes constructions**

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **Façades :**

- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

## **Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments (repérés au titre des articles L123-1-5 7° et L123-3 1°)**

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant .

## Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
  - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
  - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
  - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

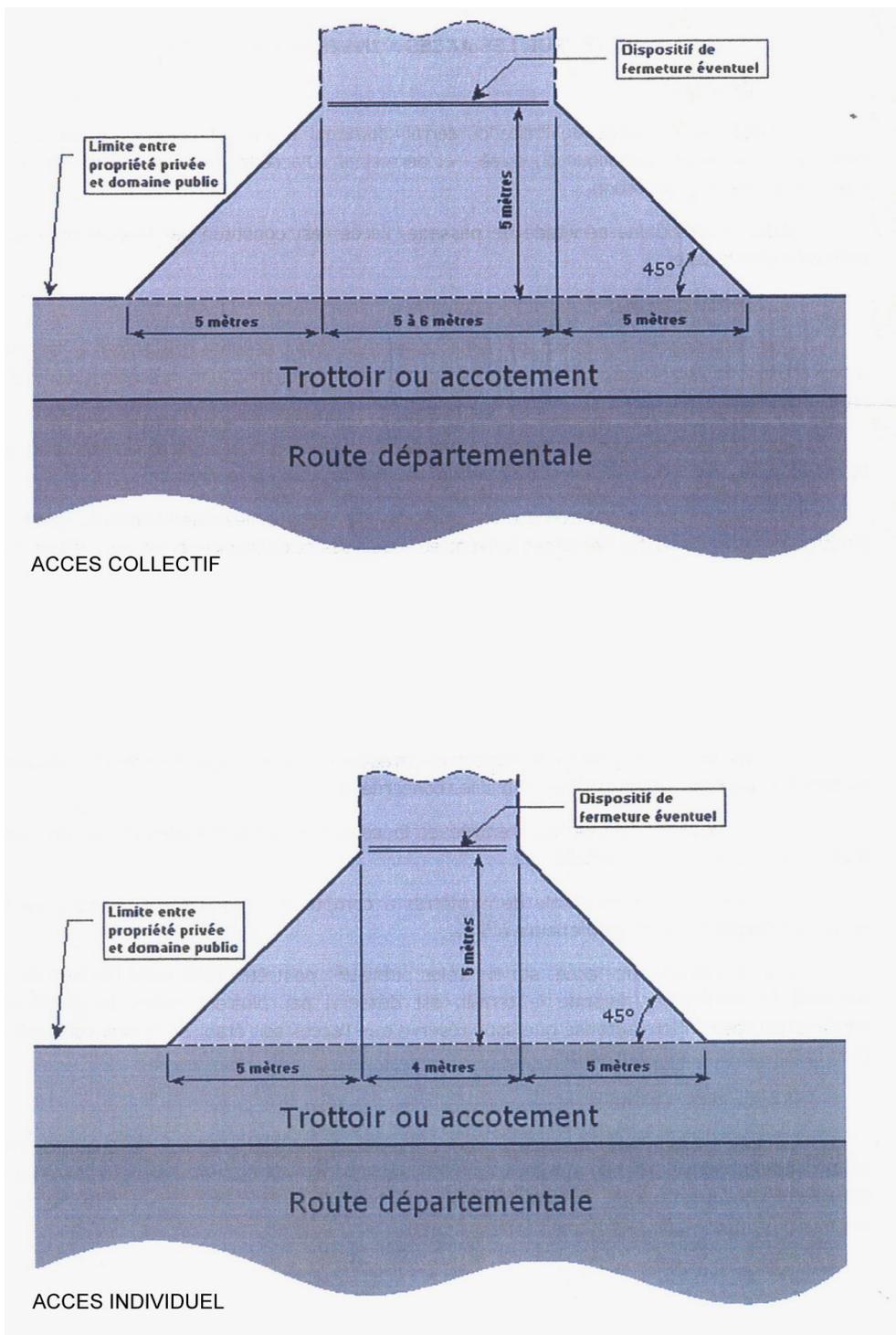
## **Titre 7. Définitions**

---



**Accès**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



**Affouillements et exhaussements de sol**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup> (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

**Aires de stationnement ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

**Aires de jeux et de sports ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

**Alignement**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

**Aménagement**

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

**Annexe**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

**Association foncière urbaine (A.F.U.)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

**Baie**

Ouverture dans un mur ou une charpente.

**Caravane**

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Carrière**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**Changement de destination**

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

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**Constructions à usage d'activité économique**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

**Constructions a usage artisanal**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

**Constructions a usage de stationnement**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

**Dépôts de véhicules**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les sous sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

**Exploitation agricole**

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

### Extension

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

### Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

### Habitations légères de loisirs

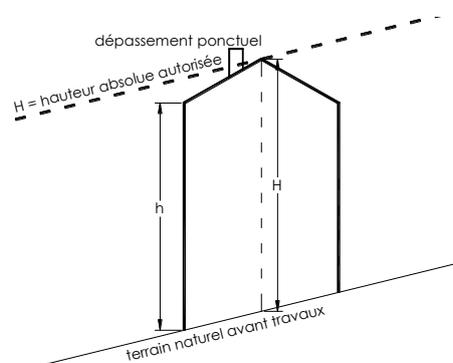
Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

### Hauteur

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



### Impasse

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

### Installations classées (soumises à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées\*, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières\* au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

### Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

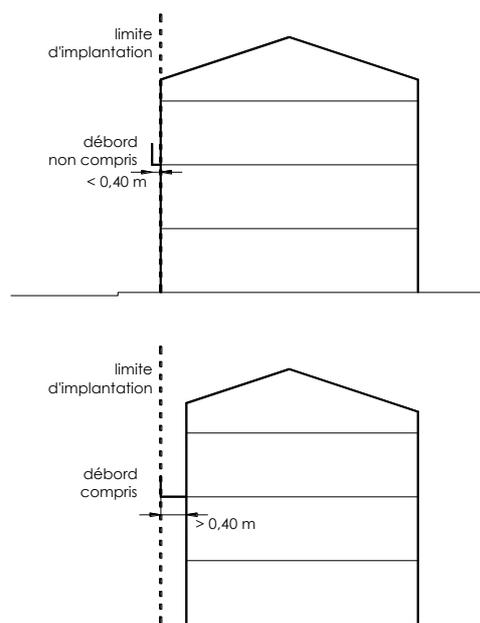
### Retrait des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les débords de toitures, balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

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

**Les débords**, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, **ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative.**



### Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain\* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains\* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

**Surface hors œuvre nette**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du Coefficient d'Occupation du Sol et à la taxe locale d'équipement et aux taxes et participations d'urbanisme.

**Surface minimum d'installation**

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

**Terrain**

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

**Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

**Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

**Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).