

LUCENAY

Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 6 mai 2009
PLU arrêté le 14 juin 2016
PLU approuvé le 22 décembre 2016



5 Règlement

Vu pour être annexé à la
délibération du 22 décembre 2016

Le Maire, Mme DUGELAY

DOSSIER APPROBATION PLU



Sommaire

SOMMAIRE	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
PREAMBULE	6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME	8
ARTICLE 5 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	10
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	13
I. DROIT DE PREEMPTION URBAIN	13
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE GEOLOGIQUE ETUDIE	13
III. LE PPRI DE LA VALLEE DE L'AZERGUES	14
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	15
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS	16
VI. COEFFICIENT DE BIOTOPE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB ET 1AU	20
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES	22
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	22
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	22
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	22
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	23
Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	23
Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	23
Article UA 5 : Superficie minimale des terrains	24
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	24
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	25
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	25
Article UA 9 : Emprise au sol des constructions	25
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions	25
Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	26
Article UA 12 : Stationnement	27
Article UA 13 : Espaces libres et plantations	27
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	28
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	28
Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales	28
Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	28
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	29
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	29
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	29
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	30
Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	30
Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	30
Article UB 5 : Superficie minimale des terrains	31
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	32
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	32
Article UB 9 : Emprise au sol des constructions	32
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions	32
Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	33
Article UB 12 Stationnement	33
Article UB 13 : Espaces libres et plantations	34



SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
Article UB - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	35
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	35
Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales	35
Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	35
III. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UG	36
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	36
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	36
Article UG 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	36
Article UG 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	36
Article UG 5 : Superficie minimale des terrains	37
Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	37
Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	38
Article UG 9 : Emprise au sol des constructions.....	38
Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions	38
Article UG 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	39
Article UG - 12 Stationnement.....	39
Article UG -13 : Espaces libres et plantations	40
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	40
Article UG - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	40
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	41
Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales	41
Article UG 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	41
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI.....	42
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	42
Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	42
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	42
Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	42
Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	43
Article UI 5 : Superficie minimale des terrains.....	44
Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	44
Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	44
Article UI 9 : Emprise au sol des constructions	45
Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions.....	45
Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	45
Article UI 12 : Stationnement	45
Article UI 13 : Espaces libres et plantations	45
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
Article UI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	45
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	46
Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales	46
Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	46
V. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UL	47
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	47
Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	47
Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	47
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	47
Article UL 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	47
Article UL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	48
Article UL 5 : Superficie minimale des terrains	49
Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	49
Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	49
Article UL 9 : Emprise au sol des constructions	49
Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions	49
Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	50
Article UL 12 Stationnement.....	50
Article UL 13 : Espaces libres et plantations	50



SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	50
Article UL - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	50
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	50
Article UL 15 – Performances énergétiques et environnementales	50
Article UL 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	50
VI. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UT	51
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	51
Article UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	51
Article UT 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	51
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	51
Article UT 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	51
Article UT 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	52
Article UT 5 : Superficie minimale des terrains	52
Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	53
Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	53
Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	53
Article UT 9 : Emprise au sol des constructions	53
Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions	53
Article UT 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	54
Article UT 12 Stationnement	54
Article UT 13 : Espaces libres et plantations	54
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	54
Article UT - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	54
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	54
Article UT 15 – Performances énergétiques et environnementales	54
Article UT 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	54
TITRE 4	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU1, 1AU2 ET 1AU3	55
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	55
Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	55
Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	55
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	56
Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	56
Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	56
Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains	57
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	57
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions	58
Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions	58
Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	59
Article 1AU 12 : Stationnement	59
Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations	60
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	61
Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	61
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	61
Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales	61
Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	61
II. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AUL	62
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	62
Article 1AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	62
Article 1AUL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	62
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	62
Article 1AUL 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	62
Article 1AUL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	63
Article 1AUL 5 : Superficie minimale des terrains	64
Article 1AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	64
Article 1AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article 1AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	64
Article 1AUL 9 : Emprise au sol des constructions	64



Article 1AUL 10 : Hauteur maximale des constructions.....	64
Article 1AUL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	65
Article 1AUL 12 Stationnement	65
Article 1AUL 13 : Espaces libres et plantations.....	65
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
Article 1AUL - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	65
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	65
Article 1AUL 15 – Performances énergétiques et environnementales	65
Article 1AUL 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	65
TITRE 5	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	66
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	66
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	66
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	66
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	68
Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	68
Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	68
Article A 5 : Superficie minimale des terrains	69
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	69
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	70
Article A 9 : Emprise au sol des constructions	70
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	70
Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	70
Article A 12 : Stationnement.....	70
Article A 13 : Espaces libres et plantations	71
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	71
Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	71
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	71
Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales	71
Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	71
TITRE 6	72
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	72
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	72
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	72
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	72
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	72
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	74
Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	74
Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	74
Article N 5 : Superficie minimale des terrains.....	75
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	75
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	75
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	76
Article N 9 : Emprise au sol des constructions	76
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions.....	76
Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	76
Article N 12 : Stationnement	76
Article N 13 : Espaces libres et plantations et les espaces boisés classés	77
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	77
Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	77
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	77
Article N15 – Performances énergétiques et environnementales.....	77
Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	77
ANNEXES.....	78
I. DELIBERATION PORTANT SUR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN	78
II. DELIBERATION PORTANT SUR LA SOUMISSION DES CLOTURES A DECLARATION PREALABLE	80
III. DELIBERATION PORTANT SUR L'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE	82



IV.	DEFINITION.....	84
V.	REGLEMENT DU PPRI DE LA VALLEE DE L'AZERGUES	97
VI.	CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE	118



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- Une ou des pièces graphiques (plan de zonage) avec lesquelles le règlement écrit s'articule.



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Lucenay.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles

- Du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure aux articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme (les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'Urbanisme) ;
- Les articles L 421- 1 à 421-9 (permis d'aménager et DP) Article 410-1 (certificat d'urbanisme)
- Les articles R 420-1 à R 421-25 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent sur la commune de Lucenay sont :

- servitude A4 : conservation des eaux – servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
- Servitude AC1 : servitudes de protection des monuments historiques : classés ou inscrits (ancienne tour Chappe sur la commune de Marcy – périmètre de protection de 500 m déborde sur la commune de Lucenay.
- Servitude I4 : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques. Ligne 63 KV CIVRIEUX - JOUX (aérienne et souterraine).
- Servitude PM1 : servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles – il s'agit du Plan de prévention des risques naturels inondation de la vallée de l'Azergues.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II comprennent :

- La zone UA ;
- La zone UB avec le sous-secteur UBa ;
- La zone UG ;
- La zone UI ;
- La zone UL ;



- La zone UT.
- **Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III comprennent :

- Les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 ;
- La zone 1AUL.
- **Les zones naturelles et forestières (dites zones N)**, regroupant les secteurs équipés ou non , de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV comprennent :

- La zone N et sous-secteurs Ng, Nrg, Nzh et Nco.
- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V comprennent :

- La zone A et le sous-secteur As

Des indices de risques géologiques se surajoutent aux zones définies. Les zones indicées doivent suivre des prescriptions propres.

ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L.123-1-9 1^{er} alinéa recodifié au L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.



2 - Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit. Toutefois, ce droit à la reconstruction doit répondre à des conditions cumulatives, à savoir que le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date de la destruction (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; que le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié au jour de la construction de l'immeuble ; que le PLU ou le PPRNi ne doivent pas comporter de dispositions contraires au principe de reconstruction ; que la reconstruction se fasse dans une zone exempte de risque. Pour rappel, le PPRNi de l'Azergues interdit la reconstruction des bâtiments situés en zone rouge et rouge « extension » lorsqu'elle fait suite à un sinistre causé directement ou indirectement par une crue.

3 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L111-3-2^o ancien recodifié L.111-23 du Code de l'Urbanisme)

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 ancien recodifié à l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

4 - Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.



ARTICLE 5 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les prescriptions graphiques portent sur :

1) Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

- Espace boisé classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre des articles L.113 et suivants du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques 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 mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

- Site à protéger pour motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié et localisé dans un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 sont soumis à déclaration préalable. Les travaux d'entretien sont autorisés. Tout arbre de haute tige ou haie repéré dans le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 doit, en cas de destruction partielle ou totale, être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère ou écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Espace végétalisé à mettre en valeur (voir Titre II, chapitre 2) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Secteurs, bâtis ou édifices à protéger en raison de l'intérêt patrimonial, historique, architectural ou paysager (voir Titre II, chapitre 2) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

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



- Changement de destination des bâtiments identifiés en zone A :

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites»

Ainsi le plan de zonage repère les bâtiments (identification par une maison violette) qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement de la zone A autorise le changement de destination des bâtiments ainsi identifiés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2) Servitudes d'urbanisme particulières :

- Les emplacements réservés (article R. 123-11 du Code de l'urbanisme) pour :
 - o équipement public ou d'intérêt général ;
 - o espace vert ou terrain de sport public ;
 - o voirie ;
 - o cheminement piéton et cycliste.

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés. Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé (ER), les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour les parties concernées par l'ER. Le bénéficiaire public de l'ER ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option intemporelle sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Afin de compenser l'inconstructibilité résultant de la création de l'ER, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement en mettant en demeure les bénéficiaires d'acquiescer ou de lever la réserve.

- Servitude de Mixité Sociale

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre de logements, ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Ce pourcentage minimum du programme de logements, et les catégories de logements à usage locatif sociaux ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet « secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du CU» du règlement et dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

- Protection des locaux commerciaux et artisanaux :

Le long du linéaire identifié dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les locaux commerciaux ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de trois années (à partir de la cessation d'activité du local repéré). En cas de déménagement de l'activité de commerce dans un autre lieu de la commune, la disposition précédente ne s'applique pas.



TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU (voir Annexes du règlement).

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE GEOLOGIQUE ETUDIE

En 2013, une nouvelle carte de susceptibilité aux mouvements de terrains a été élaborée à l'échelle du département. Elle couvre trois types de phénomènes : glissement de terrain, coulées de boue et chutes de blocs. La commune de Lucenay est impactée par ces phénomènes

La prise en compte de cette connaissance du risque dans le PLU est obligatoire.

Une étude géologique a été réalisée dans le cadre du PLU par le bureau d'études Hydrogéotechnique. Les conclusions sont les suivantes :

- Zone de type 1 : croix rouges sur le plan de zonage : zones de pente forte (supérieure à 20/25°) et où le substratum n'est pas affleurant et/ou des traces d'instabilités récentes ou anciennes sont visibles,
- Zone de type 2 : croix bleues sur le plan de zonage : zones de pente supérieure à 10 ° et /ou le substratum rocheux peut affleurer de manière sporadique ou être pressenti à profondeur faible (< 2m) à moyenne (2 à 4m)

Les zones à risque géologique non-étudiées figurent sur le document graphique par des croix noires. Elles sont de fait inconstructibles car non étudiées.

Les contraintes de constructibilité sont les suivantes :

- Zone de type 1

Interdiction de toutes les nouvelles constructions.

- Zones de type 2 :

Sur les secteurs où la pente est moyenne, on pourra autoriser des terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions. On recommandera dans ces secteurs :

Pour ce qui est des fondations :

- De s'écarter des zones de talweg (zone humide, problème de ravinement, portance des sols, gestion des eaux de ruissellement) d'autant que possible (retrait 5 m) ;

Pour ce qui est des terrassements :

- De limiter les amplitudes de mouvement de terre à 3m en déblais et 2m en remblais ;
- D'interdire tout stockage de matériaux en crête de talus ;



- De limiter les pentes de talus à 3 horizontal ou 2 vertical ;
- Si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique ;
- De poser les remblais éventuels sur un horizon suffisamment porteur avec redans d'accrochage et base drainante.

Pour ce qui est du drainage et de la gestion des eaux usées et pluviales :

- De gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin....) avec rejet à débit limité au réseau (fossés) ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Pour information, d'autres prescriptions ne relevant pas du Code de l'Urbanisme concernant les constructions dans les zones de type 2. **Elles sont reportées ici à titre d'information mais n'ont pas de valeur réglementaire au titre du code de l'urbanisme.** Il s'agit :

- *Pour ce qui est des fondations :*
 - *De respecter les règles de l'Art et les règles DTU ;*
 - *De descendre les fondations à un horizon suffisamment porteur (faciès d'altération du rocher, substratum rocheux, alluvions grossières) : pas de fondation arrêtée dans des remblais ou faciès meubles type argileux ou limoneux ;*
 - *De prévoir des volumes de gros béton de rattrapage des irrégularités du toit des horizons porteurs ;*
 - *En cas de présence d'horizons argileux sensibles au phénomène de retrait/gonflement (à vérifier), de descendre l'assise des fondations à une profondeur de 1 mètre minimum vis-à-vis du niveau fini extérieur et de veiller à ne pas implanter de végétation arbustive à une distance des fondations inférieure à 1.5 fois la hauteur des arbres à l'âge adulte.*

Pour ce qui est des piscines :

- *De prévoir des ouvrages en béton armé notamment si celles-ci sont mises en place en zone de remblais ;*
- *De les poser sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau ou vers un dispositif de rétention ;*
- *De prévoir des plages étanches.*

Pour ce qui est du drainage et de la gestion des eaux usées et pluviales :

- *D'interdire toute infiltration d'eau en contexte de pentes ;*
- *De capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements «(éperons ou masques drainants) ;*
- *De prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes, en particulier dans les zones de ravinement ;*
- *De raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées ou on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement reste problématique : il sera interdit dans les pentes, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé, talweg...) ;*

III. LE PPRI DE LA VALLEE DE L'AZERGUES

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation a été approuvé le 31 décembre 2008 par arrêté préfectoral n° 2008-5558 sur le territoire de 28 communes dont Lucenay.

Les zones exposées à un risque d'inondation sont réparties en :

- **Zone Rouge**, fortement exposée au risque, ou à préserver strictement,
- **Zone Rouge « Extension »**, faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver avec présence de bâti existant,



- **Zone Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque et située dans une zone urbanisée,
- **Zone Blanche**, non exposée au risque d'inondation de l'Azergues et de ses affluents mais susceptible d'aggraver ce risque par ruissellement. Cette zone est appelée « zone d'apport en eaux pluviales ».

La commune est concernée par :

- **La zone rouge** qui est une zone soumise à des risques forts ou qui est, compte tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion(*) des crues, vouée à être préservée de l'urbanisation.
De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et afin de maintenir les capacités d'expansion des crues.
- **La zone Rouge « Extension »** qui est une zone soumise à la fois:
 - o à un aléa inondation faible ou moyen
 - o est située dans un champ d'expansion (*) des crues
 - o comporte un bâti existant (mitage).
 Compte tenu des objectifs de préservation des capacités d'expansion des crues, cette zone est vouée à être préservée de l'urbanisation.
De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et de maintenir les capacités d'expansion des crues.
Le bâti existant conserve toutefois la possibilité d'une extension mesurée et non vulnérable aux inondations
- **La zone blanche** comprend le territoire de la commune sur lesquelles le PPRI a été prescrit, et situé en dehors des zones rouges, rouges extension et bleues. Il s'agit d'une zone qui n'est pas soumise au risque inondation de l'Azergues ou de ses affluents. Cependant certains aménagements qui y seraient implantés pourraient aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées.

Les zones du PPRI sont reportées sur le document graphiques du PLU.

Il convient de se reporter aux annexes du présent règlement (ou annexes générales du PLU) pour connaître les prescriptions contenues dans le PPRI. Il convient de se reporter aux articles 4 des différentes zones et au schéma de gestion des eaux pluviales (dans les annexes sanitaires du PLU) pour en connaître les prescriptions.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- 1) Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :
 - les petits édifices (fours à chaux, lavoirs, croix, puits, bornes...),



- cabanes de vignes,

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

Pour ces constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé à proximité immédiate.

- 2) Pour les éléments repérés sous la désignation « élément végétalisés à mettre en valeur » et localisés aux documents graphiques, ils doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

A – Dispositions concernant les abords.

1 – Mouvements de sols.

La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus important ni en déblais, ni en remblais.

Les talus suivront au plus près de la pente du terrain naturel et les buttes de terre rapportées sont interdits (pas d'effet taupinière).

L'adaptation au sol

- Pente douce jusqu'à 6% talus en pente douce.



- Pente forte supérieure à 6%.



- Les terrasses : vrai usage sur un sol horizontal, entretien facile, gestion des eaux de ruissellement.



Le chemin d'accès à la construction sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liés : terrassements, entretien, imperméabilisation des sols. En conséquence, l'implantation des garages indépendants et des parkings doit être proche de l'accès à la parcelle.

2 – Clôture (voir Annexes du règlement – délibération).

Les clôtures implantées le long du domaine public devront être en harmonie avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Les couleurs devront également respecter l'harmonie environnante et la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.

Les haies naturelles et les clôtures en pierres existantes doivent être conservées.

Dans les zones U et AU :

Les clôtures pourront être constituées :

- de murs pleins, d'une hauteur maximale d'1.80m, qui devront être enduits (sauf murs en pierres) en harmonie avec l'environnement bâti
- de murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 m surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés sans toutefois dépasser une hauteur totale de 2.00 mètre.
- D'une haie composée d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2.00 mètre maximum.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- reconstruction d'une clôture existante,
- poursuite d'une clôture en continuité d'une existante,

En zone N :

- de murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés dans toutefois dépasser une hauteur totale de 2.00 mètre. Une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 mètres.
- de grillage en treillis soudés (doublé ou non d'une haie d'essences locales)
- d'une haie composée d'essences locales et variées d'une hauteur totale de 2.00 mètre maximum.

B – Dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.

1 – Prescriptions communes applicables à toutes les constructions.

- Les constructions nouvelles pourront intégrer les grands principes des constructions de la zone (volumétrie, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) afin d'établir une continuité de perception et d'aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines.
- A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte, la prise en compte d'enjeux environnementaux, la mise au point de nouveaux procédés constructifs, peuvent conduire à proposer des réponses architecturales et constructives nouvelles, adaptées aux enjeux de notre temps et ne répondant pas aux obligations énoncées ci-dessous.
- Dans ce cas, les nouvelles constructions pourront faire l'objet d'adaptations et de dérogations aux dispositions ci-dessous ; la demande de permis de construire devra être complétée par un argumentaire rigoureux démontrant la relation harmonieuse de la construction à son environnement et la pertinence des réponses apportées aux enjeux d'environnement.
- Les bâtiments publics et les équipements nécessaires aux services publics pourront également faire l'objet d'adaptations et de dérogations aux dispositions ci-dessous compte tenu des

impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. Toutefois, les articles R 111-2 et suivants leurs sont applicables et leur insertion dans le paysage devra être particulièrement étudiée.

- Le bâtiment principal et les annexes devront respecter les dispositions énoncées ci-dessous.
- Le pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.
- 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.
- Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes à celles déposées en mairie.

2 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d'habitations.

a) Volumétrie :

- La construction doit présenter une homogénéité de volume et rester sobre dans sa conception. Les complications de volumes seront évitées
- Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal. Ils seront traités en cohérence avec la construction principale.

b) Toitures – Couvertures

- Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pans. Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant ; dans ce cas la pente de toit est cohérente avec celle du bâtiment principal. Elles sont également autorisées pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m²).
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 50%.
- Les fenêtres de toiture, à l'exclusion de leurs dispositifs d'occultation, devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions et leurs positions devront être étudiées pour participer à la composition architecturale d'ensemble.
- Les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve qu'elles soient considérées comme une 5^e façade participant ainsi à une composition architecturale d'ensemble.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...)
- Les couvertures seront recouverte de matériaux d'aspect terre cuite de teinte proche des teintes traditionnelles existant dans le bourg.

c) Ouvertures - volets :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine, les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées si elles s'intègrent à la construction existante et à son environnement.
- Les volets seront de préférence pleins sans écharpe en « Z » ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants dans la zone UA.

d) Élément de surface :

- Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir parmi la palette de tonalités et de textures des matériaux présents sur le territoire communal. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les façades. Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
- Pour les constructions anciennes, la réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, et notamment dans le cas des bâtiments en pisé ou en pierres, les



parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.

- Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

- e) Panneaux solaires et photovoltaïques – autres éléments techniques – citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres

- Les panneaux solaires en toiture, à l'exception des toitures terrasse, seront affleurants au plan du toit et de même pente. Dans tous les cas, leur position sera étudiée pour participer à la composition architecturale d'ensemble.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses, ils devront être intégrés à l'architecture.
- Les antennes et paraboles doivent être placées au-dessus du faîtage et non en façade.
- Les citernes à gaz ou à mazout doivent être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles depuis les voies publiques.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
- Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu un emplacement aménagé, hors du domaine public, pour entreposer les poubelles, commun à l'opération et adapté à la collecte sélective.
- Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration aux constructions environnantes.

f) Enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

3 – Bâtiments agricoles et d'activités.

a) 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.

b) Toitures :

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;
- La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 40 mètres par volume ;
- 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 depuis le domaine public ;
- Dans le cas d'une extension, la toiture devra être en harmonie avec l'existant ;
- Les couleurs claires et vives sont interdites.

c) 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 (dispositions, dimensions, proportions...);
- Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

VI. COEFFICIENT DE BIOTOPE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB ET 1AU

Le coefficient de biotope peut-être défini comme la part de la surface d'un terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonction pour l'écosystème.

Coefficient de biotope : L'urbanisation et la densification du centre-village doit s'accompagner de la préservation des paysages et des espèces et la résorption des nuisances environnementales. La volonté recherchée est de préserver le fonctionnement de l'écosystème et le développement des biotopes en réalisant un programme de constructions. La volonté est également de participer à la gestion des eaux pluviales en limitant, par l'instauration de ce coefficient, les emprises au sol des constructions, en favorisant l'aménagement des surfaces non bâties en espaces verts...

Un coefficient de biotope est défini sur les zones UA, UB, et 1AU (1, 2 et 3) : **25 % minimum**

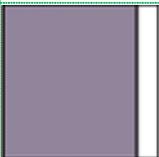
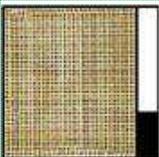
Ce coefficient contribue à concrétiser les objectifs suivants en matière de qualité de l'environnement:

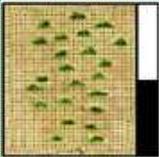
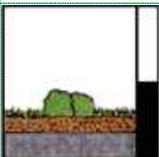
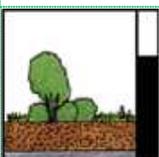
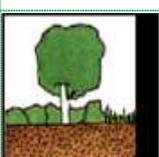
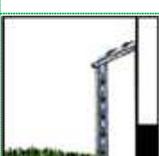
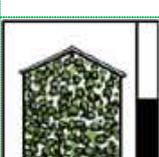
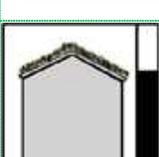
- garantir et améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique,
- garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau,
- participer à la gestion des eaux pluviales,
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore,
- améliorer l'environnement de l'habitat.

Le coefficient de biotope se calcule comme la surface écoaménageable / la surface de la parcelle

Exemple : coefficient de 25 % sur une parcelle de 500 m² = 125 m² ne devront pas être imperméabilisés

Selon les différentes surfaces, un coefficient différent est à prendre en compte :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)

	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts Sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m ² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Cas pratique : dans le cas d'un coefficient de biotope de 25 % le projet suivant est-il possible ?

Parcelle = 500 m²

Emprise au sol de la construction = 150 m² = 150x0 = 0

Emprise stationnement + accès (asphalte) = 80 m² = 80x0 = 0

Terrasse : 50 m² = 50x0.3 = 15

Piscine : 35 m² = 35x0 = 0

Espaces verts en pleine terre = 185 = 185x1 = 185

Les espaces écoaménageables représentent 200 m² de la surface totale de la parcelle. Le coefficient de biotope de 25 % demande un minimum de 125 m² de surfaces écoaménageables. Le projet est donc possible.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES

I. Dispositions applicables à la Zone UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte immédiatement constructible. La vocation principale est tout de même l'habitat. Elle est vouée à accueillir tout type d'activités compatibles avec un voisinage résidentiel (commerces, bureaux, hôtels, artisanat....).

La zone UA est concernée par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre II point II) ;
- De la zone blanche du PPR inondation (cf. Titre II point III) ;
- Des éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre II point IV) ;
- D'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU);
- De l'inscription d'une servitude de mixité sociale,
- De l'inscription d'un « linéaire artisanale et commerciale » interdisant le changement de destination des locaux repérés pour une destination autre que celle spécifiée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre II point 2) :

- Les constructions à usage :
 - o de commerce dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
 - o d'habitations ;
 - o d'annexe(s), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol;
 - o d'hébergement hôtelier ;
 - o de bureaux dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
 - o artisanal, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions compatibles avec l'OAP figurant dans la pièce n°3 du PLU ;
- Dans le secteur de programme de logements (OAP – « Clos Teillière ») pris en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage n°1), 57 % des logements réalisés seront en accession sociale et/ou en locatif social ;



- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre II, point V.
- Les locaux commerciaux ou artisanaux, existants à la date d'approbation du PLU, concernés par la prescription graphique « Linéaire artisanale et commercial » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de trois années (à partir de la cessation d'activité du local repéré). En cas de déménagement de l'activité de commerce dans un autre lieu de la commune, la disposition précédente ne s'applique pas.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de projet commun à des parcelles contiguës, la limitation du nombre d'accès est exigée sous réserve de n'altérer ni la sécurité des usagers ni la circulation.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5.00 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 1) Alimentation en eau potable :



- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagé avec une gestion collective des eaux pluviales. Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales pour la démarche de conception.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en continuité avec le bâti existant.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :



- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 m ;
- La hauteur maximale des annexes est de 3.50 m.

b) Hauteur maximale des constructions implantées sur limite de propriété :



- Dans le cas d'une construction qui s'implante en limite sans s'adosser à une construction existante sur la propriété voisine, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3.5 m ;
 - En cas d'adossement à une construction voisine établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine, sans excéder la hauteur maximale autorisée ;
 - En cas de construction jumelée simultanée de part et d'autre de la limite, la hauteur maximale de la construction en limite est celle de la hauteur maximale autorisée.
- c) Cette règle peut ne pas être exigée :
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

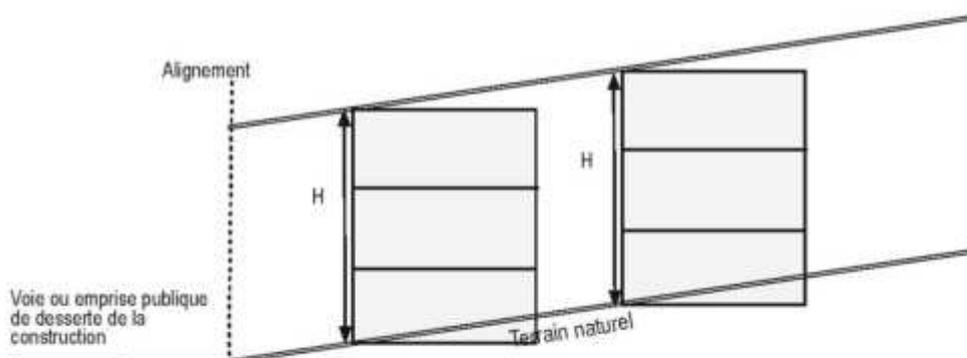


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction

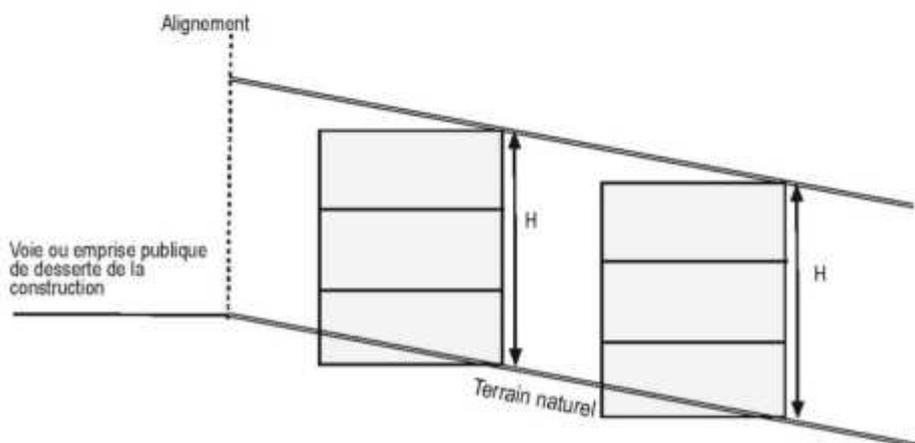


Figure 1 : illustrations de la mesure de hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel (TN) sur terrains en pente

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UA 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.
- La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.
- En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + surface créée par le projet).
- Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Règles relatives au stationnement des véhicules :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 1 place par logement. (ex : 1 place de 0 à 50m², 2 places de 51 à 100 m², 3 places de 101 m² à 150 m², 4 places de 151 à 200m² etc.)
- pour les logements locatifs créés, financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat :
 - quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement.
- pour les établissements privé ou public :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs. Le nombre minimal de places de stationnement est de :

- commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restauration ;
 - hôtel, gîte, chambre d'hôtes : 0.5 place par chambre ;
 - activités artisanales : 1 place par tranche de 50 m² de surfaces d'activités ;
 - bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
 - équipements publics : pas de ratio fixé : le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.
- stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :
 - un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux ou d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.
 - Dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération / construction, le pétitionnaire sera autorisé à rechercher des emplacements par :
 - La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m,
 - L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnements situé à proximité et répondant aux mêmes conditions,

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Un coefficient de biotope est instauré sur l'ensemble de la zone UA ; se conférer aux dispositions contenues dans le point VI du Titre II des dispositions générales.



Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.)

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

II. Dispositions applicables aux Zones UB

Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone urbaine principalement destinée aux logements. Elle connaît un sous-secteur destiné aux activités de commerces et de bureau.

Elle regroupe les zones urbaines pavillonnaires qui se sont développées récemment. La densité de construction est généralement plus faible qu'au centre bourg. L'implantation des constructions est en recul par rapport aux limites séparatives ainsi que par rapport aux voies et emprises publiques.

La zone UB est concernée par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre II point II) ;
- De la zone blanche du PPR inondation (cf. Titre II point III) ;
- Des éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre II point IV) ;
- D'Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU);
- De l'inscription d'une servitude de mixité sociale.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre II point 2) :

Dans la zone UB :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitations ;
 - o d'annexe(s), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ;
 - o de bureaux dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
 - o d'hébergement hôtelier ;
 - o les extensions des constructions agricoles présentes dans la zone ;
- Les constructions compatibles avec les OAP figurant dans la pièce n°3 du PLU ;
- Dans le secteur de programme de logements (OAP – « Creux de la Cure ») pris en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage n°1), 30 % des logements réalisés seront en locatif social ;
- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre II, point V.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone UBa :

- Les constructions destinées aux activités de commerce (commerce de détail, restauration...) et activités de bureau, dans la limite de 500 m² de surface de plancher ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de projet commun à des parcelles contiguës, la limitation du nombre d'accès est exigée sous réserve de n'altérer ni la sécurité des usagers ni la circulation.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5.00 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagé avec une gestion collective des eaux pluviales. Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales pour la démarche de conception.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;



- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur maximale des constructions est de 7 m ;
- La hauteur maximale des annexes est de 3.50 m.

b) Hauteur maximale des constructions implantées sur limite de propriété :

- Dans le cas d'une construction qui s'implante en limite sans s'adosser à une construction existante sur la propriété voisine, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3.50 m ;
- En cas d'adossement à une construction voisine établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine, sans excéder la hauteur maximale autorisée ;



- En cas de construction jumelée simultanée de part et d'autre de la limite, la hauteur maximale de la construction en limite est celle de la hauteur maximale autorisée.
- c) Ces règles ne sont pas exigées :
 - aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

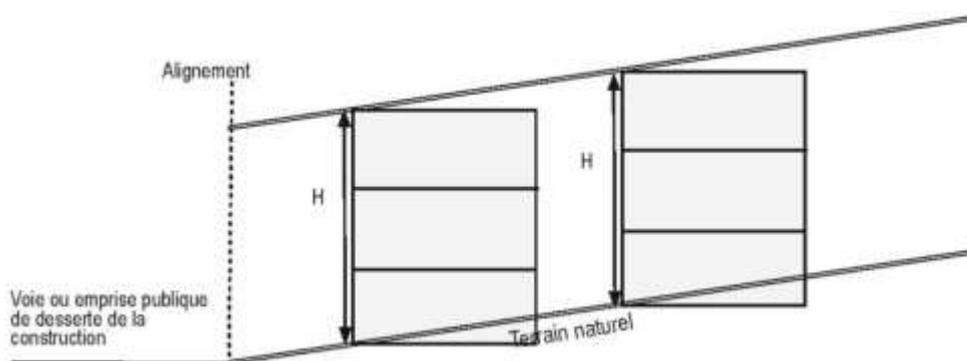


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction

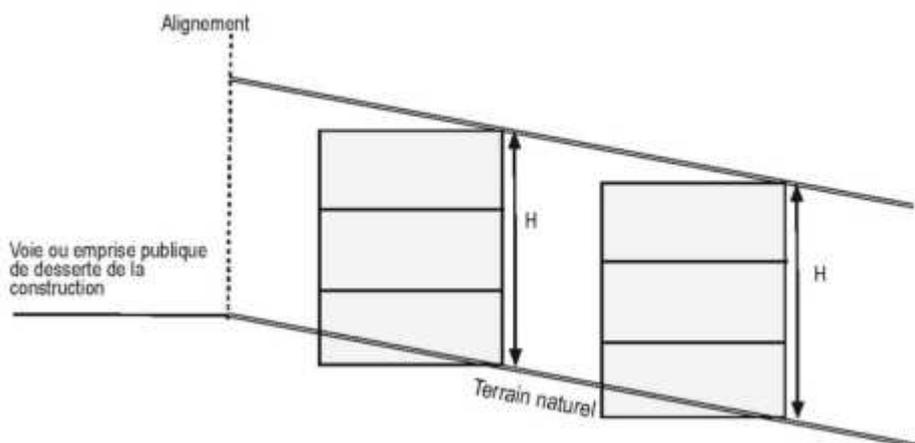


Figure 2 : illustrations de la mesure de hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel (TN) sur terrains en pente

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UB 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

- La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.
- En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + surface créée par le projet).
- Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Règles relatives au stationnement des véhicules :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement (ex : 1 place de 0 à 50m², 2 places de 51 à 100 m², 3 places de 101 m² à 150 m², 4 places de 151 à 200m² etc.)

- pour les logements locatifs créés, financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat :
 - quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement.

- Dans les espaces communs des opérations d'ensemble, des places pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places par tranche de 4 logements.

- pour les établissements privé ou public :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs. Le nombre minimal de places de stationnement est de :

- commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restauration ;
- hôtel, gîte, chambre d'hôtes : 0.5 place par chambre ;
- bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
- équipements publics : pas de ratio fixé : le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

- stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :

- un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux ou d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

- Dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération / construction, le pétitionnaire sera autorisé à rechercher des emplacements par :

- La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m,
- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnements situé à proximité et répondant aux mêmes conditions,

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Un coefficient de biotope est instauré sur la zone UB (à l'exception de la zone UBa); se conférer aux dispositions contenues dans le point VI du Titre II des dispositions générales.

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux



adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.)

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



III. Dispositions applicable à la zone UG

Caractère de la zone UG

La zone UG est une zone à urbaine destinée aux activités du golf.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2 sont interdites.

Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les nouvelles constructions liées et connexes aux activités du golf
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UG 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagé avec une gestion collective des eaux pluviales. Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales pour la démarche de conception.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UG 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;



- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UG 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur maximale des constructions est de 11 m ;
- La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 3.50 m.

b) Hauteur maximale des constructions implantées sur limite de propriété :

- Dans le cas d'une construction qui s'implante en limite sans s'adosser à une construction existante sur la propriété voisine, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3.50 m ;
- En cas d'adossement à une construction voisine établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine, sans excéder la hauteur maximale autorisée ;



- En cas de construction jumelée simultanée de part et d'autre de la limite, la hauteur maximale de la construction en limite est celle de la hauteur maximale autorisée.
- c) Ces règles ne sont pas exigées :
 - aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

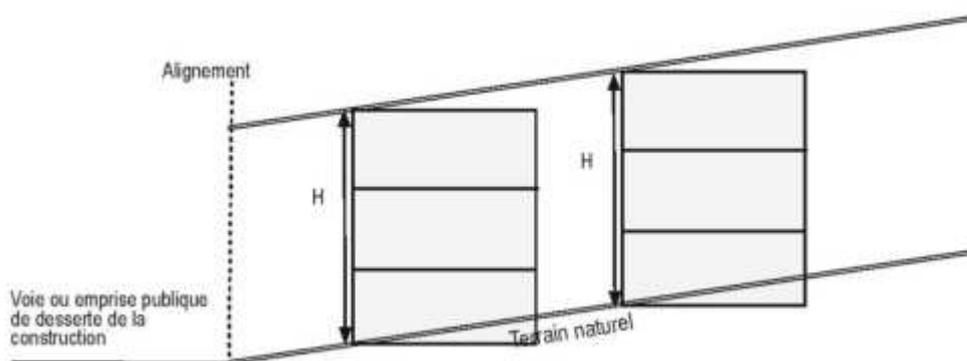


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction

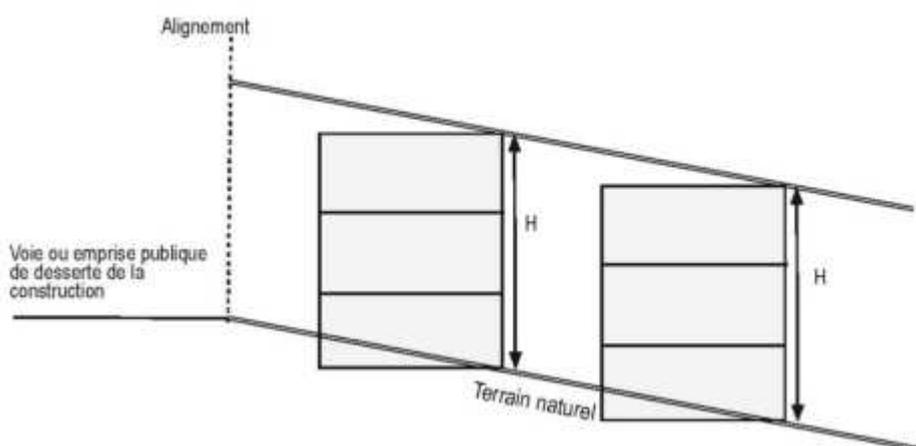


Figure 3 : illustrations de la mesure de hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel (TN) sur terrains en pente

Article UG 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UG - 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

- En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + surface créée par le projet).
- Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Règles relatives au stationnement des véhicules :

➤ pour les établissements privé ou public :

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs. Le nombre minimal de places de stationnement est de :

- restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restauration ;
- hôtel, gîte, chambre d'hôtes : 0.5 place par chambre ;
- équipements publics : pas de ratio fixé : le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

➤ stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :

- un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus et correspondre aux besoins
- Dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération / construction, le pétitionnaire sera autorisé à rechercher des emplacements par :
 - La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m,
 - L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnements situé à proximité et répondant aux mêmes conditions,

Article UG -13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.)

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.



SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UG 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



IV. Dispositions applicables aux Zones UI

Caractère de la zone UI

La zone UI est une zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est d'accueillir des activités artisanales et industrielles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 sont interdites.

Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone UI sous conditions :

- Les constructions et extension à usage artisanal, de bureaux ou industriel ;
- D'entrepôts, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les stationnements nécessaires aux besoins des activités permises dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance 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 80 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher totale de la construction à usage d'activité économique ;
- 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.
- 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.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.



- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de projet commun à des parcelles contiguës, la limitation du nombre d'accès est exigée sous réserve de n'altérer ni la sécurité des usagers ni la circulation.
- Les accès automobiles (portails et garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UI 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative
- soit sur une limite séparative à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI avec une autre zone.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article UI 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Cette règle n'est pas exigée :

- A des 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 et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UI 12 : Stationnement

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

Il est recommandé à minima :

- Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt : une place pour 75 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : une place maximum.

Article UI 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 15 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations et être d'un seul tenant.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Des rideaux de végétation doivent être prévus pour masquer les aires destinées au stockage et dépôt. Les plantations seront réalisées avec des essences locales variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.



SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



V. Dispositions applicable à la zone UL

Caractère de la zone UL

La zone UL est une zone urbaine destinée aux activités de loisirs, de sport, de tourisme et culturelles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2 sont interdites.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs, de sports, de tourisme et culturelles ;
- Les 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 m² de surface de plancher ;
- Les aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les activités de loisirs, de sport et culturel ;
- Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.

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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagé avec une gestion collective des eaux pluviales. Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales pour la démarche de conception.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.

- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UL 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.



Cette règle n'est pas exigée :

- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UL 12 Stationnement

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

Il est recommandé à minima :

- Pour les constructions à usage de de loisirs, de sport, de tourisme et de culture: une place pour 25 m² de surface de plancher réservée à cet usage ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : une place maximum.

Article UL 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 30 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UL 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UL 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



VI. Dispositions applicable à la zone UT

Caractère de la zone UT

La zone UT est une zone urbaine liée au site Géosite « Carrière de Lucenay ».

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites.

Article UT 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités et au développement du site Géosite ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les activités du Géosite ;
- 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.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.

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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UT 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagé avec une gestion collective des eaux pluviales. Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales pour la démarche de conception.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article UT 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.



Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction démolie implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Cette règle n'est pas exigée :

- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;



Article UT 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article UT 12 Stationnement

Non réglementé.

Article UT 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UT - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UT 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UT 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. Dispositions applicables aux Zones 1AU₁, 1AU₂ et 1AU₃

Caractère des zones

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser destinées à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

L'urbanisation de ces zones se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est prévue pour être échelonnée dans le temps. :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU₁ est effective dès l'approbation du PLU ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU₂ ne peut se faire qu'après la réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 80% des constructions prévues dans la zone 1AU₁ ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU₃ ne peut se faire qu'après la réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 80% et des constructions prévues dans la zone 1AU₂ ;

Les zones 1AU sont concernées par la présence :

- De la zone blanche du PPR inondation (cf. Titre II point III) ;
- Des éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre II point IV) ;
- D'orientations d'aménagements et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) ;
- De l'inscription de servitudes de mixité sociale.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitations,
 - o d'annexe, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement (sauf dans le cas de la construction d'une piscine ou le tènement comptera au maximum 2 annexes) ;
- Les constructions compatibles avec l'OAP figurant dans la pièce n°3 du PLU ;
- Dans le secteur de programme de logements (OAP – « Chopines ») pris en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage n°1), 20 % des logements réalisés seront en locatif social ;



- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre II, point V.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de projet commun à des parcelles contiguës, la limitation du nombre d'accès est exigée sous réserve de n'altérer ni la sécurité des usagers ni la circulation.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte interne aux opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5.00 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagé avec une gestion collective des eaux pluviales. Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales pour la démarche de conception.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;



- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour la réalisation d'aménagement, de surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.
- Pour la réalisation d'aménagement, surélévation, d'extension ou d'annexe d'une construction existante implantée différemment de la règle ;

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

Non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 m;
- La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 3.5 m.

b) Hauteur maximale des constructions implantées sur limite de propriété :

- Dans le cas d'une construction qui s'implante en limite sans s'adosser à une construction existante sur la propriété voisine, la hauteur maximale de la construction est fixée à 4 m ;
- En cas d'adossement à une construction voisine établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine, sans excéder la hauteur maximale autorisée ;



- En cas de construction jumelée simultanée de part et d'autre de la limite, la hauteur maximale de la construction en limite est celle de la hauteur maximale autorisée.
- c) Ces règles ne sont pas exigées :
 - aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

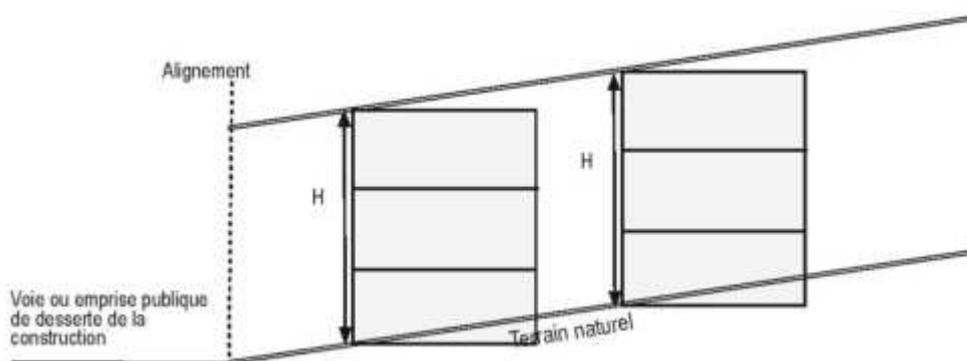


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction

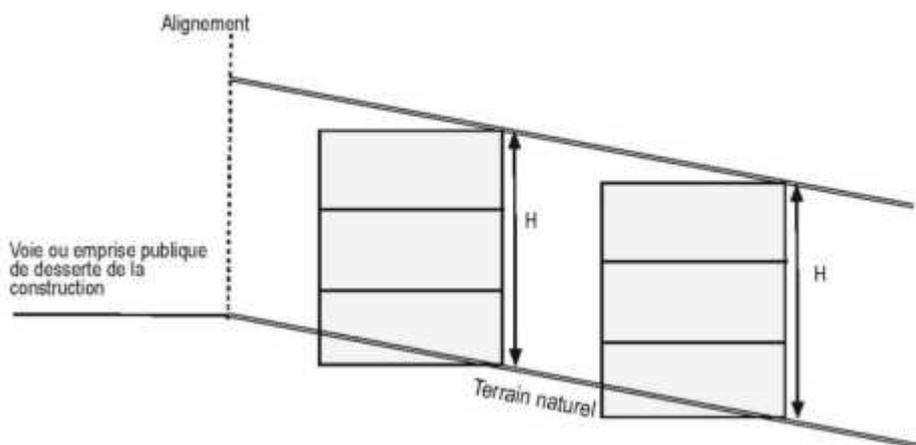


Figure 4 : illustrations de la mesure de hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel (TN) sur terrains en pente

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article 1AU 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

- La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.
- En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + surface créée par le projet).
- Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Règles relatives au stationnement des véhicules :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement (ex : 1 place de 0 à 50m², 2 places de 51 à 100 m², 3 places de 101 m² à 150 m², 4 places de 151 à 200m² etc.)
- Dans les espaces communs des opérations d'ensemble, des places pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places par tranche de 4 logements.
- pour les logements locatifs créés, financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat :
 - quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement.
- stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :
 - un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux ou d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1m² de local par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.
- Dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération / construction, le pétitionnaire sera autorisé à rechercher des emplacements par :
 - La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m,
 - L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnements situé à proximité et répondant aux mêmes conditions,

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Un coefficient de biotope est instauré sur les zones 1AU ; se conférer aux dispositions contenues dans le point VI du Titre II des dispositions générales.

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées.



Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.)

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



II. Dispositions applicable à la zone 1AUL

Caractère de la zone 1AUL

La zone 1AUL est une zone à urbaniser destinée aux activités de loisirs, de sports, de tourisme et culturelles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUL 2 sont interdites.

Article 1AUL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs, de sports, de tourisme et culturelles ;
- Les 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 m² de surface de plancher ;
- Les aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les activités de loisirs, de sport et culturel ;
- 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.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUL 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.

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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée par des cheminements sécurisés et adaptés aux différentes catégories d'usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 1AUL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagé avec une gestion collective des eaux pluviales. Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales pour la démarche de conception.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.

- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article 1AUL 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article 1AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

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

Non réglementé.

Article 1AUL 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUL 10 : Hauteur maximale des constructions



La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cette règle n'est pas être exigée :

- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Article 1AUL 12 Stationnement

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

Il est recommandé à minima :

- Pour les constructions à usage de de loisirs, de sport, de tourisme et de culture: une place pour 25 m² de surface de plancher réservée à cet usage ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : une place maximum.

Article 1AUL 13 : Espaces libres et plantations

Au moins 30 % de la surface non bâtie doit être couverts d'espaces verts et plantations.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUL - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AUL 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUL 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



Titre 5

Dispositions applicables aux zones agricoles

I. Dispositions applicables aux Zones A

Caractère de la zone A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions, notamment pour les annexes qui doivent être situées dans un rayon de 15 mètres autour de la construction principale à vocation d'habitat.

La zone A comprend un sous-secteur :

- Un sous-secteur As, où toutes les nouvelles constructions sont interdites.

La zone A est concernée par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre II point II) ;
- Des zones rouges, rouges Extension et blanches du PPR inondation (cf. Titre II point III) ;
- Des éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre II point IV) ;
- De bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 14 recodifié L. 151-11 du Code de l'urbanisme (cf. Titre 1, article 5)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions sauf celles autorisées à l'article A2 ;
- Les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Le stationnement des caravanes utilisées comme habitation ou annexe à un logement ;
- Les entrepôts non agricoles ;
- Les dépôts de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements du sol non autorisés à l'article A2 ;
- Les modules photovoltaïques au sol (ex : fermes solaires, centrale solaire au sol...).

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre II point 2) :



L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité agricole du milieu.

Dans la zone A :

- Les constructions à usages agricoles nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à usage d'habitation en lien avec l'exploitation agricole et ce dans la limite de 250 m² de surface de plancher, sous réserve d'être situées à plus de 100m des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et 75m des routes classées à grande circulation ;
- Les activités d'accueil à caractère touristique développées sur les exploitations agricoles constituant le prolongement de l'activité agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge), sous réserve d'être situées à plus de 100m des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et 75m des routes classées à grande circulation ;
- Les points de ventes liés à l'activité agricole dans la limite de 35m² de surface de vente, sous réserve d'être situées à plus de 100m des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et 75m des routes classées à grande circulation ;
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et du paysage et ce dans la limite de 200 m² de surface de plancher, existants compris.
- Le changement de destination des bâtiments repérés graphiquement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation :
 - o Pour les extensions des bâtiments d'habitation :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 25 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 200 m²
 - o Pour les annexes des bâtiments d'habitation :
 - une annexe par tènement (sauf dans le cas de la construction d'une piscine ou le tènement comptera au maximum 2 annexes) ;
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes : 30 m²
- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre II, point V ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils sont liés aux constructions, installations autorisées dans la zone, aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la lutte contre les risques naturels ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur As :

- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils sont liés aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la lutte contre les risques naturels



SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

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

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :

- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.

- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.



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

- Les constructions à destination agricole devront être réalisées en continuité ou contiguïté des bâtiments d'exploitation existants.
- La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation est de 15 mètres.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Les constructions à destination agricole peuvent être implantées jusqu'à 100m maximum des bâtiments d'exploitation existants lorsque leur nature ou le fonctionnement nécessitent une implantation différente de la règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes n'excédera pas 30 m².

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

a) Hauteur maximale autorisée :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation (liées à une activité agricole) n'excédera pas 7m ;
- La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la construction existante en cas d'extension;
- La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 3.5 m.
- La hauteur des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment ceux destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux, tels que les hangars, granges, porcherie, étables..... n'excédera pas 12 mètres.

b) Ces règles ne sont pas exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Des dispositions différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour les clôtures directement liées à l'activité autoroutière lorsque des enjeux de sécurité ou des nécessités techniques le justifient.

Article A 12 : Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle. En cas de changement de destination ou d'extension, les aires de



stationnement à créer tiennent compte de la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.)

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.



TITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

I. Dispositions applicables aux Zones N

Caractère de la zone N

La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves, 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'espace naturel et d'une zone réservée à l'exploitation des ressources du sous-sol et des carrières.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions, notamment pour les annexes qui doivent être situées dans un rayon de 15 mètres autour de la construction principale à vocation d'habitat.

La zone N comprend deux sous-secteurs

- Ng, zone naturelle liée aux activités golfiques,
- Nrg, zone naturelle liée à la présence d'anciennes carrières.
- Nzh, zone naturelle liée à la présence de trois zones humides sur les bords de l'Azergues, à savoir la ripisylve de la basse Azergues (rive gauche et droite) et les Gravières du Val d'Azergues.
- Nco, zone naturelle liée à la présence du corridor aquatique de l'Azergues.

La zone N est concernée par la présence :

- De risques géologiques (cf. Titre II point II) ;
- Des zones rouges et blanches du PPR inondation (cf. Titre II point III) ;
- Des éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre II point IV) ;

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre II point 2) :

Dans la zone N :

- L'aménagement des constructions dans les volumes existants ;
- Les extensions ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation :



- Pour les extensions des bâtiments d'habitation :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 25 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 200 m²
- Pour les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve d'être situées à plus de 100m des autoroutes des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et 75m des routes classées à grande circulation :
 - Une annexe par tènement (sauf dans le cas de la construction d'une piscine ou le tènement comptera au maximum 2 annexes) ;
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes : 30 m².
- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre II, point V ;
- 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 ;
- 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.

Dans le sous-secteur Ng :

- Les installations et ouvrages liés aux activités golifiques ;
- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre II, point V ;
- 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 ;

Dans le sous-secteur Nrg :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques liés à la présence d'anciennes carrières.

Dans le sous-secteur Nzh :

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés,
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissèlement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les exhaussements et/ou affouillements soumis à autorisation des services compétents sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site.
- 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.
- la destruction partielle ou totale du site identifié entrainera : soit la création de zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit la remise en état d'une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de 200 % de la surface perdue.

Dans le sous-secteur Nco :

- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité



civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissèlement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Les exhaussements et/ou affouillements soumis à autorisation des services compétents sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains

ACCES (voir définition) :

- 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

VOIRIE :

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

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma général d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé, sous réserve de validation de l'autorité compétente.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à la signature d'une convention de rejets avec l'autorité compétente et doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte et gestion des eaux pluviales (voir également en annexe du PLU, le schéma de gestion des eaux pluviales) :



- Quel que soit le projet (opération d'aménagement, construction nouvelle, infrastructure, équipement...) toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Dans le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte sera de 5l/s/ha.
- Quel que soit le projet d'urbanisation, il sera nécessaire d'infiltrer les eaux de toiture en amont des ouvrages de rétention (puits d'infiltration, noues ou tranchées d'infiltration) des eaux pluviales.
- **Dans le cas de nouvelles constructions isolées ou de parcelles déjà construites** faisant l'objet d'une modification significative (découpage, augmentation de l'imperméabilisation de plus de 30m²), il sera nécessaire d'envisager un dispositif de régulation à la parcelle, connecté au trop-plein du dispositif des eaux de toiture.
- **Dans le cas d'opération d'ensemble** (en zones urbaines ou à urbaniser), l'urbanisation devra être préférentiellement envisagé avec une gestion collective des eaux pluviales. Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales pour la démarche de conception.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers devront être enterrés.
- Les logettes doivent être parfaitement intégrées de manière paysagère ou dans un pan de mur et à être le moins visible depuis l'espace public.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;



- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation est de 15 mètres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes n'excédera pas 30 m².

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

- a) Hauteur maximale autorisée :
 - La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la construction existante en cas d'extension;
 - La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 3.5 m.
- b) Cette règle n'est pas exigée :
 - aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au titre II, point V commun à toutes les zones (Article 11 général)

Des dispositions différentes à la règle peuvent être autorisées :

- Pour les clôtures directement liées à l'activité autoroutière lorsque des enjeux de sécurité ou des nécessités techniques le justifient.

Article N 12 : Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle. En cas de changement de destination ou d'extension, les aires de stationnement à créer tiennent compte de la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.



Article N 13 : Espaces libres et plantations et les espaces boisés classés

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.)

Le patrimoine naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



ANNEXES

I. Délibération portant sur le droit de préemption urbain

DEPARTEMENT DU RHONE
Commune de

LUCENAY

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 19
Présents : 16
Absents : 3
Pouvoir : 1
Votants : 16
Exprimés : 17
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

L'an deux mil seize et le 22 décembre, le Conseil Municipal de Lucenay, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Valérie DUGELAY, Maire de la commune.

Date de convocation du Conseil municipal : 16 décembre 2016.

Présents : Mesdames et Messieurs BOUVET Nicole, DUGELAY Valérie, BERJOT Valérie, BARJON Hervé, FORNAS Maurice, DIDIER Michel, BERNARD Anne-Sophie, VERMARE Michèle, DAVAINÉ Alix, FOURRICHON Annick, LE CALVE Jean-Philippe, SOSPEDRA G, HUG C, CUZOL R, CHANDIOUX G, A BESSON, S NOBECOURT..

Absents : VIVION Daniel, BESSON Anthony, MAZZOTTI Cédric

Pouvoir : VIVION Daniel a donné pouvoir à DIDIER Michel
Secrétaire de séance : HUG Catherine.

OBJET : INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SIMPLE :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22-15°,

VU les articles L. 210-1, L211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 211-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 22 décembre 2016,

VU la délibération du 2 juin 2015 portant délégation du conseil municipal à Monsieur le Maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain,

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption simple,

Le Conseil municipal doit donc décider de l'instauration de ce droit de préemption urbain qui pourra dès lors être exercé pour :

- l'alléation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'alléation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;
- la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- l'alléation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans, à compter de son achèvement ;



- la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué d'une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Madame le Maire dit qu'en application de l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois, et que la mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Par ailleurs, une copie de la présente délibération sera notifiée, conformément à l'article L 211-3 du Code de l'urbanisme, à :

- Monsieur le Sous-Préfet,
- Monsieur le directeur départemental des services fiscaux,
- Conseil supérieur du notariat,
- Chambre départementale des notaires
- Tribunal de Grande Instance de Villefranche sur Saône

Madame le Maire dit qu'en application de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, un registre sera ouvert en mairie sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens acquis. Ce registre est consultable en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Après en avoir délibéré, par 17 voix Pour, le Conseil municipal décide d'instaurer :

- **le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones U et AU de la Commune.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdit, et au registre suivent les signatures.

Rendue exécutoire par :
 - transmission en Sous-Préfecture
 - affichage légal en mairie

Pour copie conforme,
 Le Maire,
 Valérie DUGELAY



II. Délibération portant sur la soumission des clôtures à déclaration préalable

DEPARTEMENT DU RHONE
Commune de

LUCENAY

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 19
Présents : 16
Absents : 3
Pouvoir : 1
Votants : 16
Exprimés : 17
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

L'an deux mil seize et le 22 décembre, le Conseil Municipal de Lucenay, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Valérie DUGELAY, Maire de la commune.

Date de convocation du Conseil municipal : 16 décembre 2016.

Présents : Mesdames et Messieurs BOUVET Nicole, DUGELAY Valérie, BERJOT Valérie, BARJON Hervé, FORNAS Maurice, DIDIER Michel, BERNARD Anne-Sophie, VERMARE Michèle, DAVAINE Alix, FOURRICHON Annick, LE CALVE Jean-Philippe, SOSPEDRA G, HUG C, CUZOL R, CHANDIOUX G, A BESSON, S NOBECOURT..

Absents : VIVION Daniel, BESSON Anthony, MAZZOTTI Cédric

Pouvoir : VIVION Daniel a donné pouvoir à DIDIER Michel
Secrétaire de séance : HUG Catherine.

SOUMISSION A DECLARATION PREALABLE DES EDIFICATIONS DE CLOTURE SUR TOUT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE.

Madame le Maire explique au conseil municipal que l'article R421-2 du code de l'urbanisme stipule entre autres que « les clôtures en dehors des cas prévus à l'article R421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière sont dispensées de toute formalité en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement »

Par contre l'article R421-12 du code de l'urbanisme permet à la collectivité compétente en matière d'urbanisme de décider de soumettre les clôtures à déclaration.

Madame le Maire expose que cette obligation de soumettre toutes les clôtures à déclaration préalable, sur le territoire de la commune paraît souhaitable à instaurer compte tenu, d'une part, de leur importance visuelle dans le tissu urbain et rural, même banal et, d'autre part de la nécessité de vérifier le respect des limites existantes ou futures du domaine public de voirie communale avant les travaux d'édification des clôtures.

Enfin les clôtures doivent, en tout état de cause, respecter le règlement du Plan Local d'urbanisme.

En décidant de soumettre à déclaration préalable toute édification de clôture, il est permis au maire de réagir dès l'instruction de la déclaration préalable de clôture en cas de non-conformité au règlement, plutôt que de constater l'irrégularité une fois la clôture édifiée.



Pour toutes ces raisons, Madame le Maire propose au Conseil de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable, sur tout le territoire de la commune, sauf pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon les termes de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

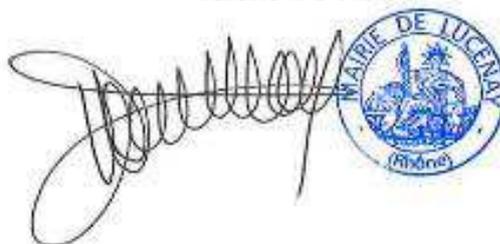
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 17 voix Pour, décide de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, sauf pour les clôtures nécessaire à l'activité agricole ou forestière, selon les termes de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an que
dessus

Au registre suivent les signatures

Le MAIRE

Valérie DUGELAY

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Valérie Dugelay'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE LUCENAY' at the top and 'Rhône' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a figure on horseback.

Certifié exécutoire le : 3/01/2016

Compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 3/01/2016

Et de la Publication le : 23/12/2016

III. Délibération portant sur l'instauration du permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune

DEPARTEMENT DU RHONE
Commune de

LUCENAY

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 19

Présents : 16
Absents : 3
Pouvoir : 1
Votants : 16
Exprimés : 17
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

L'an deux mil seize et le 22 décembre, le Conseil Municipal de Lucenay, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Valérie DUGELAY, Maire de la commune.

Date de convocation du Conseil municipal : 16 décembre 2016.

Présents : Mesdames et Messieurs BOUVET Nicole, DUGELAY Valérie, BERJOT Valérie, BARJON Hervé, FORNAS Maurice, DIDIER Michel, BERNARD Anne-Sophie, VERMARE Michèle, DAVAINÉ Alix, FOURRICHON Annick, LE CALVE Jean-Philippe, SOSPEDRA G, HUG C, CUZOL R, CHANDIOUX G, A BESSON, S NOBECOURT..

Absents : VIVION Daniel, BESSON Anthony, MAZZOTTI Cédric

Pouvoir : VIVION Daniel a donné pouvoir à DIDIER Michel
Secrétaire de séance : HUG Catherine.

OBJET : INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

VU le Code général des collectivités territoriales,

Selon les dispositions du code de l'urbanisme applicables en matière de permis de démolir au regard de ses articles L.421-3, R.421-26, R.421-27, R.421-28 et R.421-29, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, ou bien lorsque la construction relève d'une protection particulière, c'est-à-dire lorsque la construction est :

- implantée dans un périmètre sur lequel la commune a instauré l'obligation du permis de démolir par délibération du conseil municipal,
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- située dans un périmètre de secteur sauvegardé ou de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou classé
- identifiée comme devant être protégée par le Plan Local d'Urbanisme comme un élément du patrimoine remarquable au titre du code de l'urbanisme.

Sont notamment exemptées de permis de démolir :

- les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale,
- les démolitions exécutées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du Code de la santé publique sur un immeuble d'insalubrité irrémédiable.



- les démolitions exécutées en application d'une décision de justice définitive,
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière,
- les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

En conclusion, avec l'approbation du PLU en date du 22 décembre 2016, il apparaît opportun de soumettre à autorisation les éventuelles démolitions de constructions existantes.

Il est donc proposé au conseil municipal d'instituer le permis de démolir pour toute opération ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire, hors des zones protégées citées ci-dessus et d'autoriser Madame le Maire ou l'adjoint délégué à l'Urbanisme à accomplir toutes formalités à cet effet.

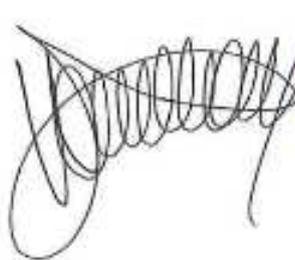
Le conseil municipal, par 17 voix Pour, décide :

- D'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune de Lucenay
- D'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à l'urbanisme d'accomplir toutes les formalités nécessaires

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdit, et au registre suivent les signatures.

Rendue exécutoire par :
- transmission en Sous-Préfecture
- affichage légal en mairie

Pour copie conforme,
Le Maire,
Valérie DUGELAY



IV. Définition

ACCES :

L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle que soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

Une opération doit 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

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, etc.)

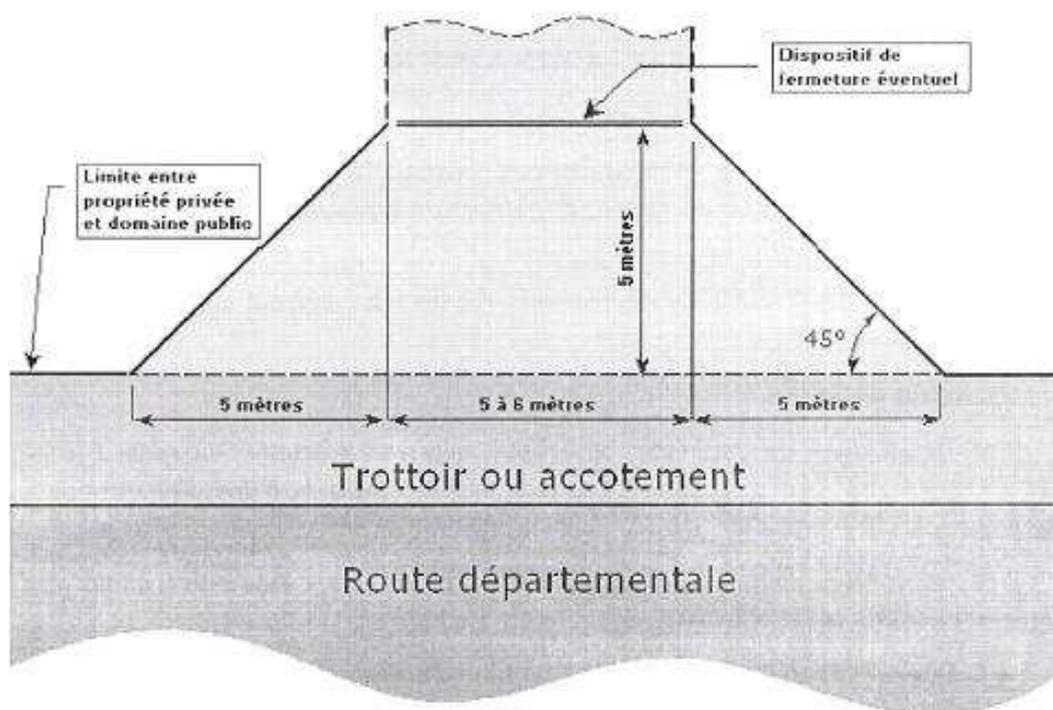
Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, etc.)

Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

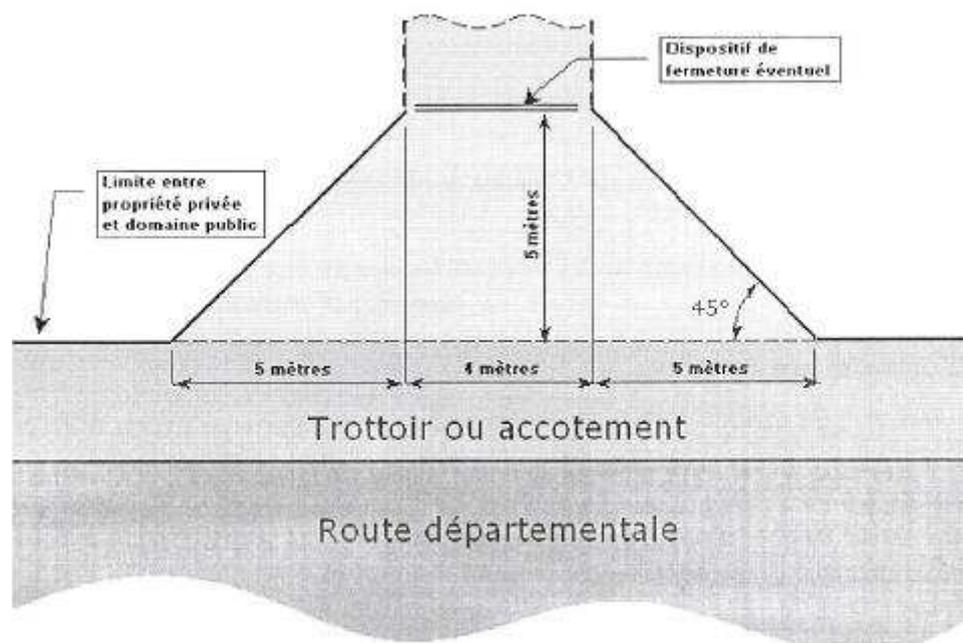
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Accès collectif :



L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

➤ Accès individuel :



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

ACCUEIL TOURISTIQUE A LA FERME:

Toute structure d'accueil touristique notamment l'hébergement destiné exclusivement à l'accueil de touristes (gîte rural, chambre d'hôte, camping) et la restauration (ferme auberge, table d'hôte, points de vente de produits de la ferme et goûters), située sur une exploitation agricole ou dans les locaux de celle-ci est considérée comme une activité touristique.- nouvel article L. 722-1 du code rural modifié par l'article 28 de la loi de modernisation sociale n° 2002-73 du 17 janvier 2002.

Sont considérées comme activités agro-touristiques : les fermes auberges, les campings à la ferme, les fermes équestres, les locations de logement en meublé...

Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1 du code rural, sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Il doit être prouvé la réalité des activités touristiques liées aux structures d'accueil décrites plus haut. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

ACTIVITES AGRICOLES :

Sont réputées 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. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 du code rural et de la pêche maritime.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT :

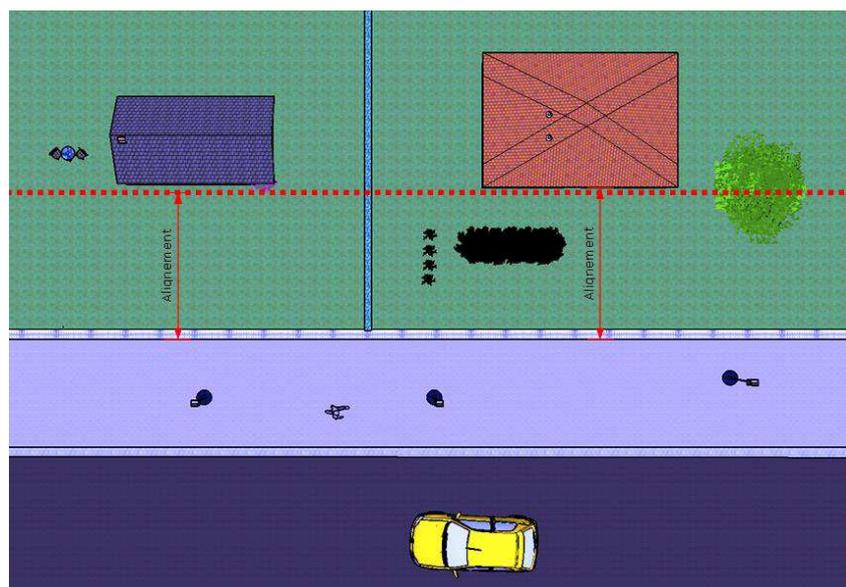
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

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

ALIGNEMENT :

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. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.



AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise...). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

BATIMENT :

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

BATIMENT AGRICOLE :

Ouvrage dont l'utilisation est affectée aux activités agricoles ou dont l'utilisation est nécessaire aux activités agricoles.

CAMPING A LA FERME : voir ACCUEIL TOURISTIQUE A LA FERME**CARAVANE :**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CERTIFICAT D'URBANISME :

Acte administratif relevant les règles d'urbanismes applicables au terrain au moment de sa délivrance (raccordement aux réseaux, taxes applicables, constructibilité du projet, coefficient d'occupation des sols, limitation administrative au droit de propriété).

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.

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTION (code de l'urbanisme) :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;



- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONSTRUCTION INDIVIDUELLES :

Maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement

CONSTRUCTIONS JUMEELES :

Les constructions jumelées sont deux constructions accolées l'une à l'autre

CONSTRUCTIONS GROUPEES :

Des constructions groupées sont des maisons individuelles, de conception analogue, juxtaposées et mitoyennes par tout ou une partie de leur pignons (à partir de 3 constructions)

CONSTRUCTIONS/LOGEMENTS COLLECTIFS :

Sont considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements (article R. 111-*18 du code la construction et de l'habitation)

CONSTRUCTIONS/LOGEMENTS INTERMEDIAIRES :

Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3. Par contre l'habitat intermédiaire (au sens strict), utilise le volume pour imbriquer plusieurs logements l'un sur l'autre. La



composition permet alors d'offrir une extension extérieure pour le logement du dessus sur celui du bas. Ce dernier conservant un jardin de plain-pied.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surfaces de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

CONTIGUITE :

Etat de deux choses qui se touchent.

DECLARATION PREALABLE :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur un terrain du bâtiment faisant l'objet de la déclaration préalable.

DIVISION :

Action de séparer un terrain d'un seul tenant en plusieurs de contenance moindre. La division de terrain destiné à être bâti doit faire l'objet, en fonction de ses caractéristiques, d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis d'aménager.

DOCUMENT D'URBANISME :

Documents opposables aux tiers permettant de réglementer l'affectation et la destination générale des sols (carte communale, plan local d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale, directive territoriale d'aménagement).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

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

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EGOUT DU TOIT :

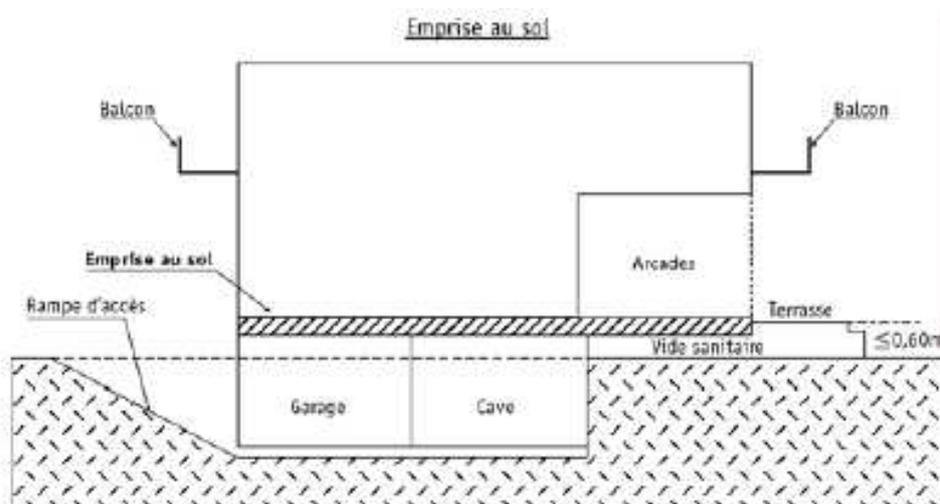
Limite inférieure d'un pan de toiture.





EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, comme indiqué dans le croquis ci-joint. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.



ENTREPOT :

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 (recodifié à l'article L.113-1) du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

Sont réputées 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.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : surface minimale d'assujettissement ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- D'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

EXTENSION :

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (contiguïté effective entre la construction existante et l'extension). Une extension peut être envisagée soit en hauteur soit à l'horizontale.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Pour info : Notes issues du bulletin de la jurisprudence de droit de l'urbanisme :

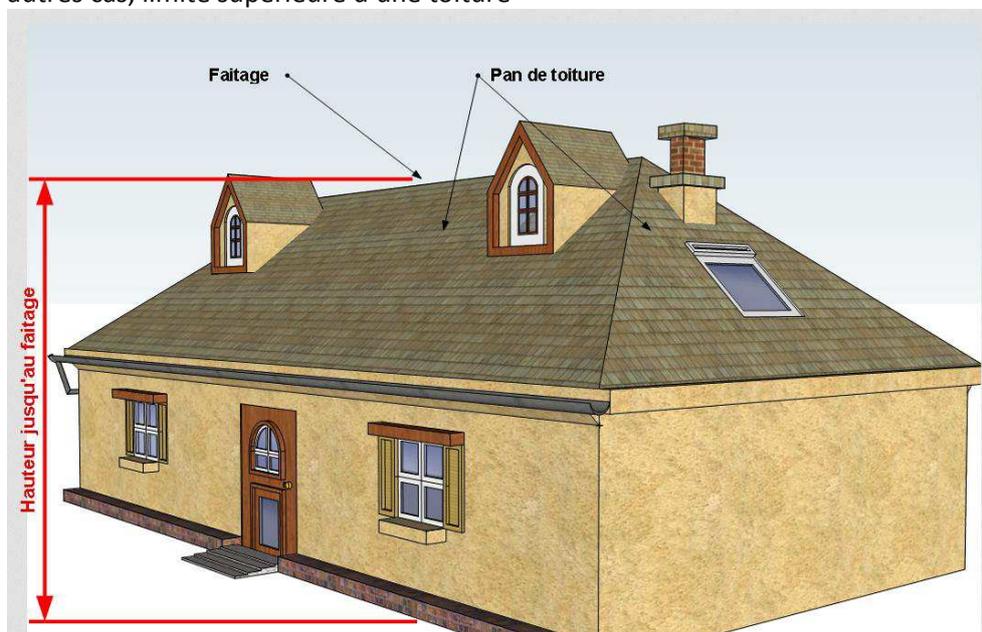
Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (Conseil d'Etat du 25 avril 1990, Préfet commissaire de la République du Var contre Commune de Hyères, req n° 91290). L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. (CCA Marseille 17 octobre 2007, SARL Les Amandiers, req. N° 05MA00829). Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE du 15 juin 1992, Mme Anne Baud, req. N° 99470), ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE 27 janvier 1995, SCI du domaine de Tournon et autres, req. N° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. S'agissant du terme « mesurée », la jurisprudence porte souvent sur des cas « démesurés ». Pour le Conseil d'Etat, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant ». Le Conseil d'Etat refuse le qualificatif de « mesuré » en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. Ainsi, ne sont pas des extensions mesurées ;

- la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment de 65.87 m² à 111 m² (CE 31 mars 1993, Commune de Gâtigne, req. N° 94686)
- la modification des volumes du bâtiment préexistant par une élévation de 2.83 m à 5.27 m,
- la création d'un nouvel espace habitable et d'une terrasse couverte (CE 23 février 1990, M. Basquin contre Commune de Leucate, req. N° 95274),
- l'accroissement de 73 % de l'emprise au sol d'un chalet et la création au premier étage d'une surface habitable jusque-là inexistante (CE 5 juin 1992, M. Perpina, req. N° 119164),
- le passage de 76 à 168 m² de la SHON existante (CE 24 janvier 1994, M. Balhosa, req. N° 127910)

- une extension représentant 55 % de la surface existante (CE 30 mars 1994, M. Daguet et autres, req. N° 134550).
- Par contre une extension de 30 % a été considérée comme « mesurée » (CE 18 novembre 2009, Suzanne Quillaud, n° 326479)

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture



GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION:

Construction comportant un ou plusieurs logements.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

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

HAUTEUR :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis la voirie ou au sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

Dans le cas d'une toiture terrasse est pris en compte le haut de l'acrotère : ne sont alors pas compris les ouvrages de faibles hauteurs comme les ventilations, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps....

L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMMEUBLE :

Bâtiment composé d'un ou de plusieurs étages.

IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOCAL COMMERCIAL :

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté aux activités commerciales.

LOCAL D'HABITATION :

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté à de l'habitation

LOTISSEMENT :

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

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU :

Hauteur mesurée à partir d'un élément de référence (exemple : niveau à partir du terrain naturel ou niveau d'une construction à partir du rez-de-chaussée).

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

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..

PARC DE STATIONNEMENT :

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

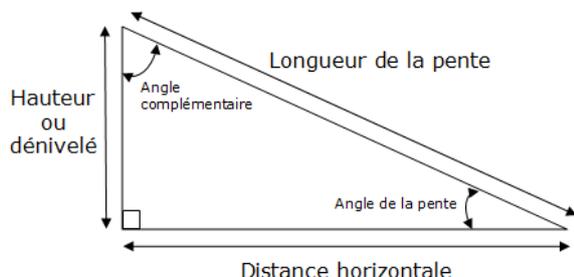


PARCS D'ATTRACTION :

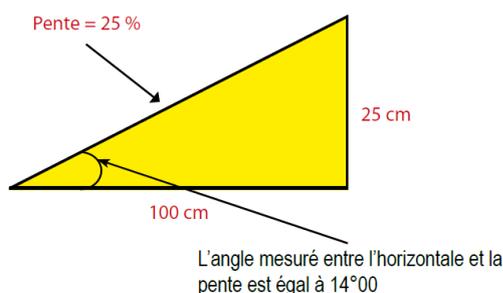
Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PENTE :

La pente exprime l'inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale. Elle est le rapport entre le dénivelé (hauteur) et la distance horizontale tels que définis sur le schéma ci-dessous :



A titre d'exemple, dire que la pente d'une toiture est de 25% signifie que sur une distance de 1 m mesurée horizontalement, la hauteur du point haut est de 25 cm.



POURCENTAGES	DEGRES
15 %	8°30
20 %	11°15
25 %	14°00
30 %	16°45
35 %	19°15
40 %	21°45
45 %	24°15
50 %	26°30
55 %	28°45
60 %	31°00
65 %	33°00
70 %	35°00
75 %	37°00
80 %	38°30
85 %	40°15
90 %	42°00
95 %	43°30
100 %	45°00

PERMIS D'AMENAGER :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder aux aménagements sur le terrain du faisant l'objet du permis d'aménager.

PERMIS DE CONSTRUIRE :

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur le terrain du projet faisant l'objet du permis de construire.

PERMIS DE DEMOLIR :

Autorisation délivrée par l'autorité compétente de procéder à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment dans les secteurs soumis à la délivrance d'un permis de démolir.

PETITIONNAIRE :

Demandeur d'une autorisation de construire.

PLAN LOCAL D'URBANISME :

Document d'urbanisme qui définit les règles d'affectation et d'utilisation des sols en fonction d'un zonage sur une ou plusieurs communes.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES :

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 de 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 m et à condition qu'ils n'entraient pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les débords notamment les débords de toiture, même inférieure à 0.40 m ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative.

RESIDENCE PRINCIPALE :

Domicile occupé régulièrement par un contribuable.

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

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 R111-48 et R111-49 (R111-38 et R111-39 anciens) du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale (R421-5).

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT :

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (R 141-19 c du code de l'urbanisme).

VOIRIE :

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

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ : (ZAC) :

Périmètre au sein duquel une collectivité publique ou un établissement de même nature procède à la réalisation d'aménagements et d'équipement des terrains.

V. Règlement du PPRI de la Vallée de l'Azergues

DÉFINITION DES CRUES ET COTES DE RÉFÉRENCE

- La crue prise comme référence dans le PPRI de la vallée de l'Azergues est la crue centennale modélisée. Toutefois, la cartographie des aléas sur le territoire concerné a permis d'identifier des secteurs non inondables par la crue centennale modélisée mais

- inondés par la crue historique de mai 1983,
- inondés par la crue historique de décembre 2003,
- potentiellement inondables suite à d'autres phénomènes (bief, affluent, ruissellement, embâcle, etc.).

Dans ces cas, le zonage réglementaire prend en compte l'enveloppe de ces différentes crues et de ces phénomènes.

- *L'atlas des documents explicatifs* indique les **cotes de la crue centennale** modélisée (connaissance du risque).
- Le *zonage réglementaire* indiquent les **cotes réglementaires de référence** à prendre en compte (prise en compte du risque)

En fonction du phénomène qui a conduit à leur classement, les cotes réglementaires de référence correspondent à :

- la cote maximale de la **crue centennale modélisée** telle qu'elle figure sur les cartes d'aléas **augmentée de 0,20 m** ;
- soit à une **hauteur par rapport au terrain naturel**.

Les plans de zonage réglementaire indiquent les **cotes réglementaires de référence** à prendre en compte par profil en travers ou par secteur. Entre deux profils en travers, la règle d'interpolation s'applique.

TITRE 1 : ZONE ROUGE

Il s'agit d'une zone qui est soumise à des risques forts ou qui est, compte tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion() des crues, vouée à être préservée de l'urbanisation.*

De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et afin de maintenir les capacités d'expansion des crues.

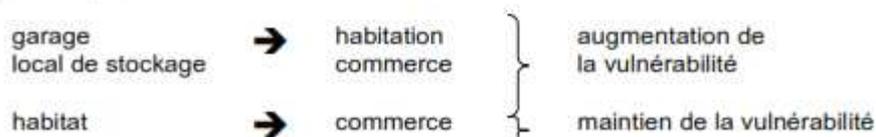
ARTICLE 1 : INTERDICTIONS

Sont interdits toutes constructions, installations, aménagements, parkings, remblais, stockages à l'air libre à l'exception de ceux expressément mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits tout changement d'usage des construction, tout changement de destination à l'exception de ceux expressément mentionnés à l'article 2.

Sont notamment interdits :

- la création de sous-sol, sous la cote de référence(*),
- la création de parkings(*) permanents ou temporaires, les parkings souterrains,
- l'augmentation de la capacité d'accueil des parkings(*),
- les campings, ainsi que l'aménagement d'aire d'accueil permanent ou temporaire de caravanes, mobil-homes, camping-car,...
- le dépôt de matières solides (gravas, flottants, végétaux,...), les décharges,
- les travaux de terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges,
- les remblais, exceptés ceux strictement nécessaires aux constructions de l'article 2 "Equipements, infrastructures, réseaux", "STEP" et à l'annexe 1 "dispositions constructives".
- la reconstruction d'un bâtiment, lorsqu'elle fait suite à un sinistre causé directement ou indirectement par une crue,
- les extensions,
- les changements de destination des locaux situés sous la cote de référence(*), qui maintiennent ou augmentent la vulnérabilité(*) des biens ou des personnes. Sont par exemple interdits :



(*) voir glossaire

ZONE ROUGE

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS AUTORISÉS.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux bâtiments et aménagements lorsque leur réalisation est rendue possible par les documents d'urbanisme en vigueur.

2.1 CONDITIONS GÉNÉRALES

Toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration de travaux avec création de SHOB doit être accompagnée d'un document topographique coté, rattaché au nivellement général de la France (cote IGN 69).

Une vue en coupe devra faire figurer les cotes altimétriques des planchers.

2.2 DÉTAIL DES AUTORISATIONS

Entretien des bâtiments

Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des biens et activités, implantés antérieurement à la date de publication du présent PPR ou autorisés par celui-ci, sont admis notamment les aménagements internes, les traitements de façades, les réfections de toitures.

Reconstruction due à un sinistre ou une démolition-reconstruction (renouvellement urbain)

La reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment, y compris ses annexes (garage, abri...) est autorisée, excepté dans le cas où le sinistre serait causé directement ou indirectement par une crue. Cette reconstruction doit avoir un coefficient d'emprise au sol(*) et une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) (*) inférieurs ou égaux à celle d'origine.

Les sous-sols sont interdits. Le premier plancher de la construction devra être réalisé au-dessus de la cote de référence(**).

La reconstruction respectera les prescriptions inscrites en annexe 1.

Changements de destination des locaux

Les changements de destination des locaux situés à des niveaux inondables sont autorisés lorsqu'ils impliquent une diminution de la vulnérabilité(*) des biens et des personnes :

- par le type d'occupation :



- par la mise à la cote de référence du premier plancher.

Les changements de destination des étages, non inondables, sont autorisés.

ZONE ROUGE

Une étude sera réalisée par le pétitionnaire pour justifier de la baisse de la vulnérabilité. Dans le cadre du permis de construire une attestation sera fournie conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme.

Surélévation d'un bâtiment

Seule la surélévation d'un rez-de-chaussée par l'ajout d'un seul étage supplémentaire est autorisée.

Bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles ouverts sur au moins deux pans dans le sens de l'écoulement sont admis. Cette ouverture doit permettre le libre écoulement de l'eau entre le niveau du terrain naturel et la cote de référence (cote de la crue centennale +20cm) sans toutefois pouvoir être inférieure à 50cm.

Sont également admises, au niveau du TN, les serres nécessaires à l'activité agricole, qu'il s'agisse de serres-tunnel sur arceaux ou de serres cathédrales, à condition :

- que la plus grande dimension soit dans le sens de l'écoulement
- qu'elles soient pourvues d'un dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres pour la crue de référence
- de mettre hors d'eau les équipements techniques
- qu'elles soient distantes entre elles d'au moins cinq mètres.

Citernes enterrées

Les citernes enterrées sont admises à condition qu'elles soient lestées, et que les orifices non étanches soient placés au-dessus de la cote de référence(*).

Loisirs

Les espaces verts, aires de sports, aires de jeux, équipements sportifs sont autorisés sans remblai à condition de conserver le champ d'expansion des crues(*).

Les constructions annexes (vestiaires, buvette,...) et les extensions des annexes existantes sont admises à condition:

- que l'emprise au sol totale des surfaces nouvellement construites depuis la date d'approbation du PPR soit inférieure à 100m². Cette emprise totale inférieure à 100m² est à considérer, de manière indépendante, pour chaque équipement sportif. Ainsi, sur un site accueillant plusieurs équipements sportifs différents (stade, jeu de boules, terrains de tennis...) pourraient être construites des constructions annexes dont la surface totale est à apprécier uniquement en fonction de l'équipement sportif auquel ces constructions annexes se réfèrent.
- que les planchers soient construits au-dessus de la cote de référence.
- qu'elles soient transparentes à l'écoulement des crues.

Piscines

Les piscines sont admises lorsqu'elles sont liées à une habitation existante. Les règles de construction devront prévoir les variations de pression en cas de crues. Un marquage (piquets, signalétique) doit permettre la localisation du bassin en cas de submersion.

Les locaux techniques des piscines devront être enterrés et étanches. Ils n'auront pas à respecter les dispositions techniques de l'annexe 1.

Clôtures

Seules sont autorisées comme clôtures:

- les haies vives,
- les grillages,

ZONE ROUGE



- les clôtures à trois fils maximum, espacés d'au moins 20cm avec des poteaux distants d'au moins 3m.

Ces clôtures devront être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Terrasses

Les terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont ouvertes sur tous leurs pans, couvertes ou non. Les terrasses seront réalisées au niveau du terrain naturel, sans remblai.

Stockage

Les stockages de produits non polluants sont autorisés, à l'intérieur de locaux existants fermés. Les produits polluants, à l'intérieur de ces mêmes locaux, devront être placés au-dessus de la cote de référence(*).

Équipements, infrastructures, réseaux

Les infrastructures publiques nouvelles sont admises à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau, et de ne pas modifier les périmètres des zones exposées au risque.

Les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau sont autorisés. Ils devront être étanches, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue. Les réseaux d'assainissement seront munis de tampons verrouillés.

Les réseaux divers sont autorisés, munis de dispositifs de coupures automatiques ou assurant leur fonctionnement en cas de crue.

Ouvrages et travaux hydrauliques

Tous les travaux prévus à l'article L211-7 (M) du code de l'environnement (entretien des cours d'eau, travaux de lutte contre les inondations et la pollution, approvisionnement en eau, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellements) sont autorisés.

Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou qui améliorent l'expansion des crues sont autorisés.

Cultures

Les cultures annuelles, les vignes, les plantations d'arbres fruitiers, les pépinières et les plantations nécessaires à la protection et à la restauration de la ripisylve sont autorisées sans prescription particulière.

Les autres plantations d'arbres espacés d'au moins 4 mètres sont admises, à l'exclusion des arbres à enracinements superficiels. Elles doivent se situer à plus de 5m de la bordure du lit mineur du cours d'eau. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à la cote de référence(*), et les produits de coupe et d'élagage évacués.

Le drainage et la collecte des eaux de ruissellement devra s'effectuer perpendiculairement à la pente naturelle.

STEP (Station d'épuration)

Les STEP, leur extension et leur mise aux normes, sont autorisées sous réserve qu'il soit démontré techniquement et économiquement que le projet ne peut pas se faire hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible. Des dispositions doivent être prises afin:

- que le fonctionnement de la STEP ne soit pas perturbé en cas de crue
- que le niveau de la ligne d'eau et l'emprise de la zone inondable ne soient pas modifiés au niveau des enjeux existants à la date de construction de la STEP.

ZONE ROUGE



TITRE 2 : ZONE ROUGE « EXTENSION »

Il s'agit d'une zone qui à la fois:

- x est soumise à un aléa inondation faible ou moyen*
- x est située dans un champ d'expansion (*) des crues*
- x comporte un bâti existant (mitage).*

Compte tenu des objectifs de préservation des capacités d'expansion des crues, cette zone est vouée à être préservée de l'urbanisation.

De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et de maintenir les capacités d'expansion des crues.

Le bâti existant conserve toutefois la possibilité d'une extension mesurée et non vulnérable aux inondations.

ARTICLE 1 : INTERDICTIONS

Les interdictions sont les mêmes que celles imposées pour la zone rouge, exceptées les autorisations supplémentaires mentionnées dans l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS AUTORISÉS.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux bâtiments et aménagements lorsque leur réalisation est rendue possible par les documents d'urbanisme en vigueur.

2.1 CONDITIONS GÉNÉRALES

Toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté, rattaché au nivellement général de la France (cote IGN 69).

Une vue en coupe devra faire figurer les cotes altimétriques des planchers.

ZONE ROUGE « EXTENSION »

2.2 DÉTAIL DES AUTORISATIONS

Toutes les opérations autorisées dans la zone rouge sont autorisées.

Sont également autorisés :

- les annexes et extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PPR, sous réserve que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 30 m².

Tous les nouveaux planchers (y compris les garages) devront être construits au-dessus de la cote de référence(*). Les dispositions constructives devront répondre aux prescriptions de l'annexe 1.

-la construction de parkings perméables au niveau du terrain naturel, sans remblai. Les parkings sont qualifiés de perméables lorsque leur perméabilité est au minimum de 10⁻⁶mm/s. Sont ainsi acceptés les parkings en bitume poreux et les parkings enherbés.

ZONE ROUGE « EXTENSION »



TITRE 3 : ZONE BLEUE

Il s'agit d'une zone qui est soumise à un aléa d'inondation faible ou moyen et qui est déjà urbanisée.

L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions.

ARTICLE 1 : INTERDICTIONS

Certains types de constructions ou d'aménagement sont interdits, en raison de leur trop grande vulnérabilité aux inondations.

Sont interdits:

- l'implantation nouvelle des constructions nécessaires à la gestion d'une crise : les constructions intéressant la défense, la sécurité civile et le maintien de l'ordre public,
- l'implantation nouvelle des constructions qui intéressent les personnes les plus vulnérables, à savoir : les équipements hospitaliers, les résidences de personnes âgées médicalisées, les établissements spécialisés pour personnes handicapées, les établissements pré-scolaires (garderies, haltes-garderies, crèches...), les établissements scolaires élémentaires et les établissements scolaires du 1er degré,
- les sous-sols, situés sous la cote de référence(*),
- les parkings(*) souterrains,
- les campings, ainsi que l'aménagement d'aires d'accueil permanent ou temporaire de caravanes, mobil-homes, camping-car,...
- le dépôt de matières solides (gravas, flottants, végétaux,...), les décharges,
- les travaux de terrassements, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges,
- les remblais, exceptés ceux strictement nécessaires aux constructions de l'article 2 "Equipements, infrastructures, réseaux", "STEP" et à l'annexe 1 "dispositions constructives".
- les changements de destination des locaux situés sous la cote de référence(*), lorsqu'ils augmentent la vulnérabilité(*) des biens ou des personnes, comme par exemple:

garage	→	habitation	} augmentation de la vulnérabilité
local de stockage	→	commerce	

ZONE BLEUE

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS AUTORISÉS.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux bâtiments et aménagements lorsque leur réalisation est rendue possible par les documents d'urbanisme en vigueur.

2.1 CONDITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R431-9 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est situé en zone inondable délimité par un PPR, les cotes de plan masse sont rattachées au nivellement général de la France (cote IGN 69).

Sont autorisés toutes constructions, installations, aménagements, tous changements d'usage des constructions, tous changements de destination, sous réserve du respect des prescriptions du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 1.

Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent plan de prévention des risques, les communes établiront un zonage pluvial, conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, à l'échelle d'un secteur cohérent, et le prendront en compte dans leur plan local d'urbanisme (intégration dans le règlement, plan en annexe).

Le zonage pluvial sera établi avec la contrainte suivante : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :

- toute opération d'aménagement ou construction nouvelle,
- toute infrastructure ou équipement,

ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour **tous les événements pluviaux** jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions ci-dessus,
- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5l/ha/s. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans.

ZONE BLEUE



Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en œuvre d'une solution combinée.

Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions.

2.2 DÉTAIL DES AUTORISATIONS

Entretien des bâtiments

Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des biens et activités, implantés antérieurement à la date de publication du présent PPR ou autorisés par celui-ci, sont admis notamment les aménagements internes, les traitements de façades, les réfections de toitures.

Constructions neuves

Les constructions neuves et leurs annexes (garages, abris de jardin...) qui ne sont pas nécessaires à la gestion d'une crise et qui n'intéressent pas les personnes les plus vulnérables sont admises.

Le premier plancher des constructions (y compris les garages), devra être construit au-dessus de la cote de référence(*). Les dispositions constructives devront répondre aux prescriptions de l'annexe 1.

Le CES(* coefficient d'emprise au sol) devra être inférieur à 50%. Cette règle de construction ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités économiques en zone industrielle.

Changements de destination de locaux

Les changements de destination des locaux situés à des niveaux inondables sont autorisés lorsqu'ils impliquent une diminution de la vulnérabilité(*) des biens et des personnes :

- par le type d'occupation :



- par la mise à la cote de référence du premier plancher.

Les changements de destination des étages, non inondables, sont autorisés.

Une étude sera réalisée par le pétitionnaire pour justifier de la baisse de la vulnérabilité. Dans le cadre du permis de construire une attestation sera fournie conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme.

Surélévation d'un bâtiment

La surélévation d'un bâtiment est autorisée.

ZONE BLEUE

Parkings(*)

Les parkings doivent être réalisés au niveau du terrain naturel, sans remblai. Un affichage sur le site devra informer le public du risque.

Bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles ouverts sur au moins deux pans dans le sens de l'écoulement sont admis. Cette ouverture doit permettre le libre écoulement de l'eau entre le niveau du terrain naturel et la cote de référence (cote de la crue centennale +20cm) sans toutefois pouvoir être inférieure à 50cm.

Sont également admises, au niveau du TN, les serres nécessaires à l'activité agricole, qu'il s'agisse de serres-tunnel sur arceaux ou de serres cathédrales, à condition :

- que la plus grande dimension soit dans le sens de l'écoulement
- qu'elles soient pourvues d'un dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres pour la crue de référence
- de mettre hors d'eau les équipements techniques
- qu'elles soient distantes entre elles d'au moins cinq mètres.

Citernes enterrées

Les citernes enterrées sont admises à condition qu'elles soient lestées, et que les orifices non étanches soient placés au-dessus de la cote de référence(*).

Loisirs

Les espaces verts, aires de sports, équipements sportifs et aires de jeux sont admis, sans remblai, à condition de préserver le champ d'expansion.

Les constructions inhérentes à ces équipements (sanitaires, vestiaires, remises...) sont soumises aux règles qui concernent les constructions neuves.

Piscines

Les piscines sont admises lorsqu'elles sont liées à une habitation existante. Les règles de construction devront prévoir les variations de pression en cas de crues. Un marquage (piquets, signalétique) doit permettre la localisation du bassin en cas de submersion.

Les locaux techniques s'assimilent à des constructions nouvelles et doivent respecter les prescriptions du paragraphe « Constructions neuves », ainsi que les dispositions techniques de l'annexe 1. Ces locaux peuvent également être enterrés. Ils doivent dans ce cas être étanches et n'ont plus à respecter les dispositions constructives de l'annexe 1.

Clôtures

Seules sont autorisées comme clôtures:

- les haies vives,
- les grillages,
- les clôtures à trois fils maximum, espacés d'au moins 20cm avec des poteaux distants d'au moins 3m.

Ces clôtures devront être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Terrasses

Les terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont ouvertes sur tous leurs pans, couvertes ou non. Les terrasses seront réalisées au niveau du terrain naturel, sans remblais.

ZONE BLEUE



Stockage

Le stockage de produits non polluants est autorisé, à l'intérieur de locaux existants fermés. Le stockage de produits polluants est autorisé, à la condition d'être placés au-dessus de la cote de référence(*)).

La construction de locaux de stockage est autorisée, dans les mêmes conditions que les constructions neuves.

Équipements, infrastructures, réseaux

Les infrastructures publiques nouvelles sont admises à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau, et de ne pas modifier les périmètres des zones exposées au risque.

Les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau sont autorisés. Ils devront être étanches, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue. Les réseaux d'assainissements seront munis de tampons verrouillés.

Les réseaux divers sont autorisés, munis de dispositifs de coupures automatiques ou assurant leur fonctionnement en cas de crue.

Ouvrages et travaux hydrauliques

Tous les travaux prévus à l'article L211-7 (M) du code de l'environnement (entretien des cours d'eau, travaux de lutte contre les inondations et la pollution, approvisionnement en eau, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellements) sont autorisés.

Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou qui améliorent l'expansion des crues sont autorisés.

Cultures

Les cultures annuelles, les vignes, les plantations d'arbres fruitiers, les pépinières et les plantations nécessaires à la protection et à la restauration de la ripisylve sont autorisées sans prescription particulière.

Les autres plantations d'arbres espacés d'au moins 4 mètres sont admises, à l'exclusion des arbres à enracinements superficiels. Elles doivent se situer à plus de 5m de la bordure du lit mineur du cours d'eau. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à la cote de référence(*), et les produits de coupe et d'élagage évacués.

Le drainage et la collecte des eaux de ruissellement devra s'effectuer perpendiculairement à la pente naturelle.

STEP (Station d'épuration)

Les STEP, leur extension et leur mise aux normes, sont autorisées sous réserve qu'il soit démontré techniquement et économiquement que le projet ne peut pas se faire hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible. Des dispositions doivent être prises afin:

- que le fonctionnement de la STEP ne soit pas perturbé en cas de crue
- que le niveau de la ligne d'eau et l'emprise de la zone inondable ne soient pas modifiés au niveau des enjeux existants à la date de construction de la STEP.

ZONE BLEUE



TITRE 4 : ZONE BLANCHE DE MAITRISE DE RUISSELLEMENT

Cette zone blanche comprend le territoire des communes sur lesquelles le PPRi a été prescrit, et situé en dehors des zones rouges, rouges extension et bleues. Il s'agit d'une zone qui n'est pas soumise au risque inondation de l'Azergues ou de ses affluents. Cependant certains aménagements qui y seraient implantés pourraient aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées.

La prescription de rétention des eaux pluviales est la suivante:

« Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent plan de prévision des risques, les communes établiront un zonage pluvial, conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, à l'échelle d'un secteur cohérent, et le prendront en compte dans leur plan local d'urbanisme (intégration dans le règlement, plan en annexe).

Le zonage pluvial sera établi avec la contrainte suivante : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :

- toute opération d'aménagement ou construction nouvelle,
- toute infrastructure ou équipement,

ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour **tous les événements pluviaux** jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc...).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions ci-dessus,
- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5l/ha/s. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

ZONE BLANCHE

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions. »

ZONE BLANCHE



TITRE 5 : MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

1. MESURES APPLICABLES A L'EXISTANT

Ces mesures obligatoires, permettent de réduire la vulnérabilité de l'existant. Elles s'appliquent aux constructions existantes avant l'approbation du présent PPR, et situées dans les zones inondables. Elles concernent donc toutes les zones, sauf la zone blanche.

1.1 MESURES À METTRE EN ŒUVRE DANS UN DÉLAI DE 5 ANS À PARTIR DE LA DATE DE PUBLICATION DU PPR

- pour les bâtiments à usage d'habitation, obligation de laisser le libre accès aux étages supérieurs,
- pour les bâtiments d'activité publics ou privés et les établissements publics, obligation de définir un plan d'évacuation ou de protection du personnel et des visiteurs,
- les parkings publics antérieurs à la date de publication du PPR devront posséder un plan d'évacuation ou tout du moins un affichage sur le terrain informant de la dangerosité du site,
- tous les sites de stockage de produits polluants ou flottants présents avant la date de publication de ce PPR devront prendre les dispositions nécessaires pour éviter le déversement de ces produits lors d'une crue :
 - soit en arrimant les produits,
 - soit en les stockant au-dessus de la cote de référence.

1.2 MESURES APPLIQUÉES DÈS LORS QUE DES TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT DES LOCAUX SONT ENGAGÉS

Il est obligatoire lors des travaux de prendre toutes dispositions préventives adéquates telles que :

- traiter les parties métalliques des ossatures de construction,
- éviter les liants à base de plâtre,
- éviter les revêtements de sol et de mur sensibles à l'eau,
- utiliser des matériaux hydrofuges pour l'isolation,
- installer des pompes d'épuisement pour l'évacuation des eaux dans les niveaux submersibles,
- supprimer les entrées d'eau par des dispositifs d'étanchéité adaptés (système de batardeaux).

2. ENTRETIEN DES TALUS, DES BERGES ET DU LIT DES COURS D'EAU

Les propriétaires riverains ont **obligation** :

- d'entretenir le lit, les talus et les berges de la rivière conformément à l'article L215-14 du Code de l'Environnement,
- de réparer toute atteinte par la rivière sur les berges. Une vérification et une réparation de la berge devront être effectuées dans un délai d'un mois après chaque crue,
- d'évacuer hors de la zone inondable les végétaux coupés.

Sont interdits :

- les dépôts de matières solides,
- le busage du cours d'eau,
- l'évacuation par le cours d'eau des végétaux coupés.

3. ENTRETIEN DES BIEFS, CANAUX ET PRISES D'EAU

Les propriétaires (riverains, associations syndicales autorisées, entreprises privées, etc.) de biefs ou canaux d'arrosage ont obligation de les entretenir afin d'éviter tout débordement.

Mesures à mettre en œuvre dans un délai de 5 ans à partir de la publication de ce plan :

Pour les propriétaires de biefs ou canaux d'irrigation, obligation de :

- curer les biefs et canaux afin de leur redonner leur capacité hydraulique initiale le cas échéant ;
- restaurer les ouvrages de prise d'eau obsolètes :
 - . soit par fermeture manuelle ou automatique des vannes d'entrée,
 - . soit par mise en place d'ouvrages évacuateurs permettant un retour des écoulements vers le cours d'eau de l'Azergues sans porter préjudice aux lieux habités aux abords de ces biefs ou canaux.

4. RECOMMANDATIONS RELATIVES À L'ÉVACUATION DES POPULATIONS

L'organisation de la sécurité publique en situation de crise repose en premier lieu sur le maire au titre de ses pouvoirs de police (Code général des collectivités territoriales – Pouvoirs de police du maire). Dans ce cadre, le maire a la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour alerter les habitants. Il lui appartient alors de diriger les secours, et rend compte de son action au préfet.



Le Préfet peut prendre la direction des opérations quand :

- le maire n'est plus en mesure de maîtriser seul les événements, ou lorsqu'il fait appel au représentant de l'État,
- le maire s'est abstenu de prendre les mesures nécessaires, le préfet se substitue alors à lui,
- le problème concerne plusieurs communes du département,
- l'événement entraîne le déclenchement d'un plan d'urgence ou du plan ORSEC.

La mise en place d'un plan communal de sauvegarde est à la charge des élus de la commune. Ce plan opérationnel doit proposer au maire l'organisation à mettre en place en situation de crise pour :

- assurer aux mieux la protection des personnes, des biens et de l'environnement,
- bien se coordonner avec les secours départementaux et nationaux
- organiser le retour à une situation normale

La mise en place d'une telle structure permet de réagir rapidement face à une situation inattendue. Ce plan d'alerte sera mis en place dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du PPR.

Une réflexion au sein de la commune doit être lancée sur l'organisation de la crise, les moyens qu'elle possède (moyens médicaux, moyens mobiles, moyens d'accueil, moyens de transmission, les moyens matériels et humains, équipement du poste de commandement communal) mais aussi de la manière dont elle doit intervenir. (le rôle de chacun, et la manière d'intervention de chacun).

Par exemple :

La situation : inondation de plusieurs établissements scolaires sur une même commune.

Voilà ci-dessous le type de points définis dans la mise en place de ce plan communal de sauvegarde :

- les personnes donnant l'ordre d'évacuer l'école,
- les critères permettant de prendre la décision d'évacuer le bâtiment,
- la définition des moyens humains et techniques,
- le lieu d'accueil pour accueillir les enfants,
- les responsables du site d'accueil,
- le nombre d'enfants touchés par une évacuation,
- les moyens de transports nécessaires,
- la méthode pour avertir les parents...

5. OBLIGATIONS RELATIVES A L'INFORMATION DES POPULATIONS

Il appartient au Maire concerné par un PPRI d'informer la population au moins une fois tous les deux ans par des réunions publiques ou tout autre moyen à sa disposition : affichage, publicité municipale...

Cette information porte sur les risques connus, les moyens de prévention et de protection, d'indemnisation, d'alerte et de secours (loi Bachelot du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

En période de crue, la municipalité, en liaison avec les services de la protection civile, d'incendie et de secours et les services déconcentrés de l'Etat, doit assurer la diffusion régulière de l'information dont elle dispose concernant l'ensemble des zones rouge, rouge extension, bleue, par les moyens qu'elle juge utiles.

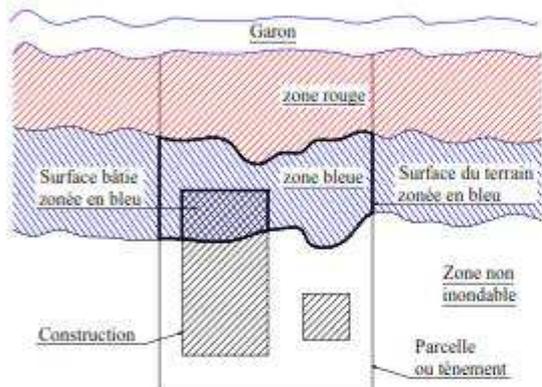
GLOSSAIRE

CES (coefficient d'emprise au sol)

Le règlement définit, dans la zone bleue, pour les nouveaux projets, une limite maximum du Coefficient d'Emprise au Sol admis.

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport entre la surface hors-tout du bâti zoné en bleu (y compris ses remblais connexes), et la partie de la surface de la parcelle touchée par un zonage bleu.

La surface des terrains touchés par un zonage rouge ne doit pas être prise en compte dans le calcul.



Si des constructions existent déjà sur la parcelle (ou le tènement) et sont situées dans la zone bleue, ces constructions doivent être prises en compte dans la surface du bâti.

$$\text{CES} = \frac{\text{surface du bâti zoné en bleu}}{\text{surface du terrain zoné en bleu}}$$

Champ d'expansion

Le champ d'expansion correspond au lit majeur du cours d'eau. Il s'agit de la zone d'expansion des volumes d'eau débordés en cas de crue.

Cote de référence

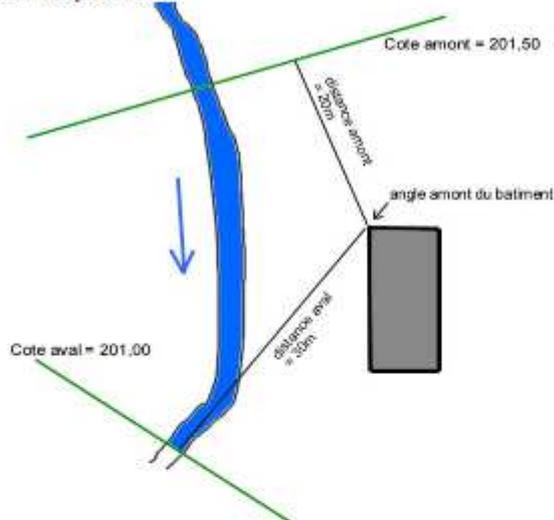
La cote de référence qui doit être prise en compte est indiquée sur le plan de zonage réglementaire. Elle correspond, en règle générale, à la cote de la crue centennale augmentée de 20cm, ou à une hauteur par rapport au terrain naturel(*).

Les cotes de référence sont, soit associées à un profil en travers, soit appliquées sur un secteur déterminé.

Les profils en travers indiquent sur quelle largeur de la zone inondable la cote de référence est valable.

- Lorsqu'un terrain est situé entre deux profils, la cote de référence doit être calculée par interpolation.
- La cote de référence est calculée par rapport à l'angle amont d'un bâtiment.

Exemple d'interpolation :



Cote de référence = Cote amont - [(Cote amont - Cote aval)/(Distance amont + Distance aval)] X Distance amont

$$= 201,50 - (0,50 / 50) \times 20 = 201,30 \text{m NGF}$$

Les prescriptions concernant les parkings concernent toutes les places de stationnements matérialisées, qu'il s'agisse de stationnements sur la voie publique, ou de parkings privés (accueil des clients, des employés, places réservées aux habitants d'une résidence, etc..)

Les stationnements linéaires, le long des voiries notamment, sont également réglementés.

Parking

Les mesures pour les parkings concernent toutes les places de stationnements matérialisées, imperméables ou non, qu'il s'agisse de stationnements sur la voie publique, ou de parkings privés (accueil des clients, des employés, places réservées aux habitants d'une résidence, etc..).

Les stationnements linéaires, le long des voiries notamment, sont également réglementés.

SHOB (Surface hors œuvre brute)

Elle est définie par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme:

« La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. »

SHON (Surface hors œuvre nette)

Elle est définie par l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme:

« La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
 - d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
 - e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

Terrain naturel

Les cotes de référence sont définies, sur certains secteurs, par rapport au terrain naturel.

Cette notion mérite d'être explicitée lorsque le terrain naturel présente des irrégularités locales.

Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas être prises en compte lorsqu'elles sont de surface faible par rapport à la surface du terrain ou du bâti projeté. Aussi, dans le cas de petites cuvettes, rapidement remplies par les écoulements, la cote du terrain naturel à prendre en compte est celle des terrains environnants.



Vulnérabilité

Le règlement utilise la notion de vulnérabilité pour désigner les changements de destination des locaux qui peuvent être autorisés, et ceux qui doivent être interdits.

Pour des fins d'application directe, le règlement donne d'une manière indicative des exemples courants de changement de destination, admis et interdits. En cela, le règlement suppose que la vulnérabilité sera toujours liée à la destination du local, ce qui n'est pas exact.

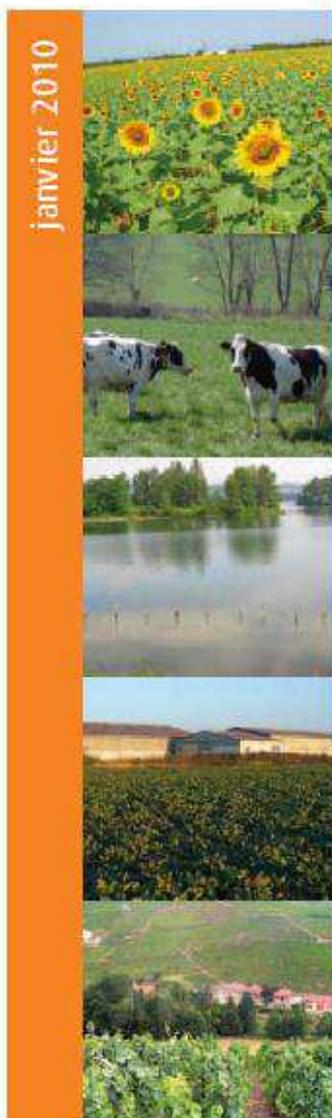
Ainsi, pour des cas complexes ou peu courants, il est nécessaire d'apprécier la vulnérabilité des biens et des personnes, en fonction du projet, et de l'utilisation réelle des locaux envisagée.

Au sens le plus large, la vulnérabilité exprime le niveau de conséquences prévisibles de l'inondation, sur des personnes, biens, activités, patrimoine... On peut distinguer la vulnérabilité économique, et la vulnérabilité humaine.

La première traduit le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités. Elle désigne le coût du dommage: la remise en état, la valeur des biens perdus, les pertes d'activité...

La vulnérabilité humaine évalue les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale. Entrent en ligne de compte le nombre de personnes exposées au risque, mais aussi leur capacité de réponse à une situation de crise. Par exemple, les enfants, personnes âgées, handicapés..., présenteront une vulnérabilité importante.

VI. Construire en zone agricole



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



PRÉFECTURE
DU RHÔNE



LE DÉPARTEMENT



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
RHÔNE



ASSOCIATION
DES MAIRES
DU RHÔNE



Union des Maires du Rhône

Pourquoi ce guide ? Avant propos

Dans le département du Rhône, l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles. Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace. Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole » et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information en reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

1

Peut-on construire en zone agricole ?

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole...est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- Retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, **il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



3

2

Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L.311-1 du Code Rural . Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra disposer :

- d'au moins 1/2 Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,
 - d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.
- Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

- > Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.



4

Article L.311-1 du Code Rural :

« Sont réputées 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. »

Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

> Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement Economique de l'exploitation.

> Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.

3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, cuvage, ...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.

- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez EN PLUS aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.



- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.

- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.

- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

5

3

Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE. En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation (cf. partie 2 : *Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?*). Vous pourrez ensuite déposer votre dossier dûment complété en mairie.

3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



6

Glossaire

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles

AMEXA : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles

CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DJA : Dotation Jeune Agriculteur

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

MSA : Mutualité Sociale Agricole

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

SMI : Surface Minimum d'Installation

Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires

www.ddt69.agriculture.gouv.fr

www.rhone.equipement.gouv.fr

Chambre d'agriculture du Rhône

<http://rhone-alpes.synagri.com>

Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50

Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20

