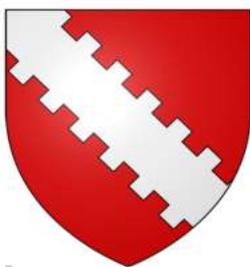


Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 décembre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 4 juillet 2022

Modification de droit commun n°1 approuvée le 2 juin 2025



LUCENAY

Plan Local d'Urbanisme



5

REGLEMENT ECRIT

Modification de droit commun n°1

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire, Mme DUGELAY

2br

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

Agence 2BR (architectes, urbanistes, paysagistes) - 582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tel : 04.78.83.61.87 - Fax : 04.78.83.64.62 - Email : agence.lyon@2br.fr

www.agence-2br.fr

DOSSIER D'APPROBATION

Sommaire

SOMMAIRE	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	6
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	16
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS	18
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES	24
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	24
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	24
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	24
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	25
Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	25
Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	25
Article UA 5 : Superficie minimale des terrains	26
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article UA 9 : Emprise au sol des constructions	27
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions	27
Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	28
Article UA 12 : Stationnement	29
Article UA 13 : Espaces libres et plantations	30
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	30
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	30
Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales	30
Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	31
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	32
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	32
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	33
Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	33
Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	33
Article UB 5 : Superficie minimale des terrains	34
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article UB 9 : Emprise au sol des constructions	35
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions	36
Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	37
Article UB 12 Stationnement	37
Article UB 13 : Espaces libres et plantations	38
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	39



Article UB - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	39
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	39
Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales.....	39
Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	39
III. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UG	40
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	40
Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	40
Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	40
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	40
Article UG 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	40
Article UG 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	40
Article UG 5 : Superficie minimale des terrains	41
Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	41
Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	42
Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
Article UG 9 : Emprise au sol des constructions.....	42
Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions	42
Article UG 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	43
Article UG - 12 Stationnement.....	43
Article UG -13 : Espaces libres et plantations	44
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	44
Article UG - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	44
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	45
Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales	45
Article UG 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	45
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI.....	46
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	46
Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	46
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	46
Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains.....	46
Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	47
Article UI 5 : Superficie minimale des terrains.....	48
Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	48
Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	48
Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	48
Article UI 9 : Emprise au sol des constructions	49
Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions.....	49
Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	49
Article UI 12 : Stationnement	49
Article UI 13 : Espaces libres et plantations	49
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	49
Article UI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	49
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	50
Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales	50
Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	50
V. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UL	51
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	51
Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	51
Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	51
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	51
Article UL 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	51
Article UL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	52
Article UL 5 : Superficie minimale des terrains	53
Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	53
Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	53
Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	53
Article UL 9 : Emprise au sol des constructions	53
Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions	54
Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	54
Article UL 12 Stationnement.....	54
Article UL 13 : Espaces libres et plantations	54
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	54



Article UL - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	54
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	54
Article UL 15 – Performances énergétiques et environnementales	54
Article UL 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	55
VI. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UT	55
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	55
Article UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	55
Article UT 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	55
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	55
Article UT 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	55
Article UT 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	56
Article UT 5 : Superficie minimale des terrains	56
Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	57
Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	57
Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	57
Article UT 9 : Emprise au sol des constructions	57
Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions	57
Article UT 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	58
Article UT 12 Stationnement	58
Article UT 13 : Espaces libres et plantations	58
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	58
Article UT - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	58
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	58
Article UT 15 – Performances énergétiques et environnementales	58
Article UT 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	58
TITRE 4	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU1, 1AU2 ET 1AU3.....	59
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	59
Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	59
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	60
Article 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	60
Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	60
Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains	61
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	61
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	62
Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	62
Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions	62
Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions	62
Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	63
Article 1AU 12 : Stationnement	63
Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations	64
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	65
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	65
Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales	65
Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	65
II. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AUL	67
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
Article 1AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	67
Article 1AUL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	67
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	67
Article 1AUL 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	67
Article 1AUL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	68
Article 1AUL 5 : Superficie minimale des terrains	69
Article 1AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	69
Article 1AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
Article 1AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	69
Article 1AUL 9 : Emprise au sol des constructions	69
Article 1AUL 10 : Hauteur maximale des constructions	69



Article 1AUL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	70
Article 1AUL 12 Stationnement	70
Article 1AUL 13 : Espaces libres et plantations	70
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	70
Article 1AUL - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	70
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 70	
Article 1AUL 15 – Performances énergétiques et environnementales	70
Article 1AUL 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	70
TITRE 5	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	71
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	71
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	71
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	71
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	73
Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	73
Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	73
Article A 5 : Superficie minimale des terrains	74
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	74
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	74
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	75
Article A 9 : Emprise au sol des constructions	75
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	75
Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	75
Article A 12 : Stationnement	75
Article A 13 : Espaces libres et plantations	76
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	76
Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	76
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 76	
Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales	76
Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	76
TITRE 6	77
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	77
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	77
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	77
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	77
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	77
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	79
Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès aux terrains	79
Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	79
Article N 5 : Superficie minimale des terrains	80
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	80
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	80
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	81
Article N 9 : Emprise au sol des constructions	81
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions	81
Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	81
Article N 12 : Stationnement	81
Article N 13 : Espaces libres et plantations et les espaces boisés classés	82
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	82
Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	82
SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 82	
Article N15 – Performances énergétiques et environnementales	82
Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques	82
ANNEXES	83
I. DELIBERATION PORTANT SUR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN	83
II. DELIBERATION PORTANT SUR LA SOUMISSION DES CLOTURES A DECLARATION PREALABLE	85
III. DELIBERATION PORTANT SUR L'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE	87
IV. DEFINITION	89

V. CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE 102



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 (voir précisions p.16 du règlement) :

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 (voir précisions p.16 du règlement) :

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 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. Dans le cas des constructions nouvelles, les rez-de-chaussée le long du linéaire identifié, devront relever des destinations commerce, artisanat ou de service.



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 18 mars 2024 par arrêté préfectoral n° DDT-69-2024-03-18-00002 sur le territoire de 54 communes dont Lucenay.

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

- **Zone Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue). Cette zone correspond également aux espaces urbanisés inondés et isolés en cas de crue (difficulté d'évacuation des personnes),



- **Zone Rouge « Extension »**, faiblement à moyennement exposée au risque, située dans une zone d'expansion des crues et sur un habitat existant (mitage),
- **Zone Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un « hameau » en espace non urbanisé,
- Zone Verte, située en zone de crue exceptionnelle, non inondable par une crue centennale sauf par remontée de nappe souterraine,
- **Zone Blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement pluvial, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.

La commune est concernée par :

- **La zone rouge :**
 - Qui soit est soumise à des risques forts ;
 - Qui soit est vouée à être préservée de l'urbanisation quel que soit l'aléa, compte-tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion des crues de la zone ;
 - Dont il faut limiter strictement la vulnérabilité compte tenu des enjeux de gestion de crise d'évacuation.

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

- **La zone Rouge « Extension »** qui est une zone qui à la fois:
 - Est soumise à un aléa inondation faible ou moyen,
 - Est située dans un champ d'expansion des crues,
 - 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 bleue** est une zone urbanisée (centres urbains et autres secteurs urbanisés) qui est soumise à un aléa d'inondation faible ou moyen.

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

- **La zone verte** une zone soumise à un aléa d'inondation très faible. L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions

La zone blanche comprend le territoire des communes du département du Rhône sur lesquelles le PPRNi a été prescrit, et situé en dehors des zones rouges, rouges extension, bleues et vertes. Il s'agit d'une zone qui n'est pas soumise au risque inondation mais dont 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 au règlement du PPRi pour connaître les prescriptions (dans les annexes du PLU)

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.

En sus des dispositions ci-après, de nombreux éléments du patrimoine bâti et naturel sont également encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°3 du dossier de PLU).

- 1) Pour les éléments repérés sous la désignation « Elément de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19, sur le document graphique, 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 « Bâtiments remarquables » dans le document graphique, sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire les bâtiments remarquables repérés hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction. Les travaux admis doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques de chaque bâtiment ou élément bâti identifié sont décrites dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

- 3) Dans le périmètre de site à caractère patrimonial, s'appliquent les dispositions suivantes :

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt du site de caractère patrimonial. En particulier :

- **Constructions et bâtiments traditionnels en pierre blanche de Lucenay ou en pierre dorée** : Les bâtiments ou parties de bâtiments traditionnels en pierre blanche de Lucenay ou en pierre dorée doivent être conservés, hormis lorsque leur démolition est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité (péril notamment). Cette disposition concerne également les murs de clôtures traditionnels.



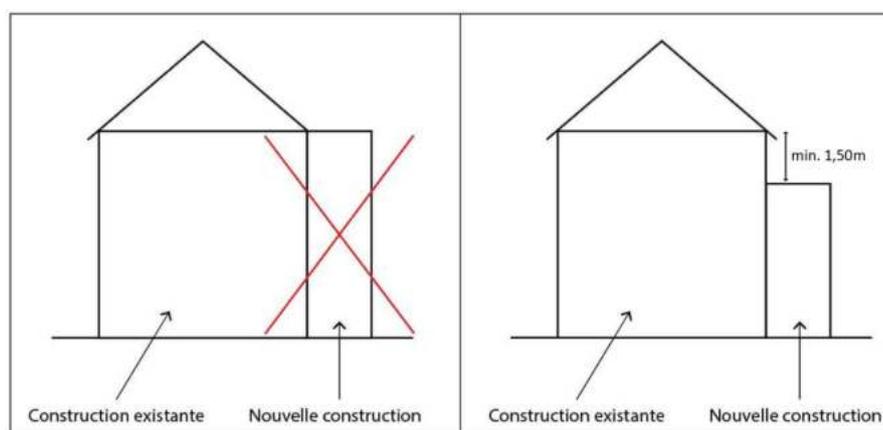
- **Façades** : Les façades des bâtiments ou parties de bâtiments existants en pierre blanche de Lucenay ou en pierre dorée sont en pierres apparentes. Leur isolation par l'extérieur n'est pas admise. Tout travaux de rénovation de façade sur des bâtiments traditionnels en pierre blanche de Lucenay ou en pierre dorée doit entraîner la requalification en pierres apparentes des façades enduites ou présentant un aspect différent de la pierre apparente (sauf si la qualité de la pierre ne le permet pas). Les façades des constructions nouvelles, doivent inclure des pierres apparentes.

Sont strictement interdits sur façades visibles depuis l'espace public les dispositifs de production d'énergie, même favorisant la production d'énergies renouvelables, et les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation.

Le rythme des ouvertures des bâtiments existants doit être préservé. Les nouvelles ouvertures visibles depuis l'espace public présentent un rapport de verticalité dominant en dehors des rez-de-chaussée où l'horizontalité peut être admise sous réserve de bien s'inscrire dans l'environnement bâti.

Les menuiseries sont de couleur cohérente avec le bâti environnant (se référer au nuancier), les volets sont d'aspect bois à battant. Les volets en bois existants doivent être conservés. Les volets roulants sont autorisés. La couleur des ferronneries doit être en harmonie avec les couleurs des menuiseries. Les éléments d'architecture apparents que sont les encadrements et autres modénatures sont préservés et mis en valeur. Les couleurs des fenêtres d'un même bâtiment sont de même couleur parmi celles admises par le nuancier communal.

- Les portes cochères traditionnelles devront être conservées. Leur bouchement est interdit. Seront privilégiées les menuiseries en bois plein et dans le respect du nuancier annexé au règlement.
- Toitures et couvertures : Les toitures terrasses sont interdites (en dehors des cas où elles ne couronnent pas le bâtiment – voir schéma ci-après – avec un décalage minimum de 1,50m entre la toiture terrasse et l'égout du toit). Les débords de toiture traditionnels doivent être conservés (poutres apparentes notamment). Ces dispositions sur les toitures et couvertures ne concernent que les parties du site à caractère patrimonial interceptées par la zone UA.



- 4) En plus des dispositions applicables dans le règlement du site patrimonial remarquable s'appliquent les dispositions suivantes sur les constructions appartenant aux façades urbaines remarquables repérées au plan de zonage :

- **Dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation** : strictement interdit sur les façades.
 - **Façades** : Tout travaux sur les constructions existantes doit entraîner la requalification des ouvertures lorsque celles existantes ne sont pas cohérentes avec les dimensions et le rythme des ouvertures composant la façade urbaine remarquable. La suppression des volets traditionnels est interdite. Les volets roulants sont autorisés.
 - **Surélévations et extensions** : Les surélévations et extensions des constructions existantes sont interdites lorsqu'elles sont visibles dans les façades urbaines remarquables.
- 5) 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 existantes doivent être conservées.

Les murs et murets en pierre ne doivent pas être démolis, sauf pour des raisons de sécurité. Dans le cas d'une démolition d'un mur ou muret en pierre pour des raisons de sécurité, celui-ci devra être reconstruit à l'identique.

Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de toile, de canisse, de brise-vue, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...

Dans les zones U et AU :

Les clôtures pourront être constituées, en harmonie avec les clôtures environnantes :

- 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 ou de panneaux occultant (en dehors des clôtures le long de la RD30) et/ou doublés d'une haie, sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.
- D'une haie composée d'essences locales et variées.

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 A :

Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles : les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murets et murs pleins ne peuvent être admis que s'ils sont aménagés de trous de 10 cm sur 10 cm réalisés au niveau du sol, tous les 10 mètres. Aucun dispositif de clôture ne pourra excéder une hauteur de 1,80 mètres.

Pour les autres destinations (autres qu'agricole), les clôtures pourront être constituées, en harmonie avec les clôtures environnantes :

- Uniquement en limite de voie ou emprise publique, de murs pleins qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- De murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 mètre surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 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 hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- D'une haie composée d'essences locales et variées.

Pour les terrains agricoles non bâtis, les clôtures doivent être perméables pour la libre circulation de la petite faune, et ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres. Les murets, murs pleins, panneaux, lames sont interdits.

En zone N :

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Pour rappel, cet article prévoit que les clôtures en zones naturelles et forestières délimitées par le plan local d'urbanisme « permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ».

Toutefois pour les clôtures situées dans une limite de 150 mètres autour des habitations et sièges d'exploitation agricole et pour tous les cas listés par l'article L.372-1 du code de l'environnement comme étant non concernés par les obligations mentionnées ci-dessus, les clôtures pourront être constituées, en harmonie avec les clôtures environnantes :

- De murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 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 hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- D'une haie composée d'essences locales et variées.

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. Cette intégration des grands principes est obligatoire dans le secteur désigné au document graphique « site à caractère patrimonial ».
- A l'inverse, en dehors du secteur désigné au document graphique « site à caractère patrimonial », 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. Ne sont pas concernés par cette disposition les murs en pierres blanches ou dorées.
- Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes à celles déposées en mairie (voir nuancier annexé au règlement).

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 en dehors du secteur désigné « site de caractère patrimonial ». 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, lorsqu'elles ne sont pas interdites, devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions et leurs positions devront être étudiées pour participer à la composition architecturale d'ensemble.
- En dehors du secteur désigné au document graphique « site à caractère patrimonial », 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, tropéziennes etc...)
- Les couvertures seront recouvertes 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 en bois de type pleins ou persiennés. Les volets roulants sont autorisés.
- 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.
 - 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, sous réserve du respect des interdictions fixées au titre du patrimoine (voir IV du titre II) :
- 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.

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.

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) ;
- De bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre II point IV) ;
- De façades urbaines remarquables identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre II point IV) ;
- Du périmètre de site à caractère patrimonial identifié 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 400m² 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.



Lorsque figurent des marges de recul obligatoires au règlement graphique, elles se substituent à la limite de voies et emprises publiques.

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 ;
- Afin de permettre la sauvegarde des murs de clôtures en pierre traditionnelle ciblés dans le cadre des Orientations d'Aménagements et de Programmation.

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

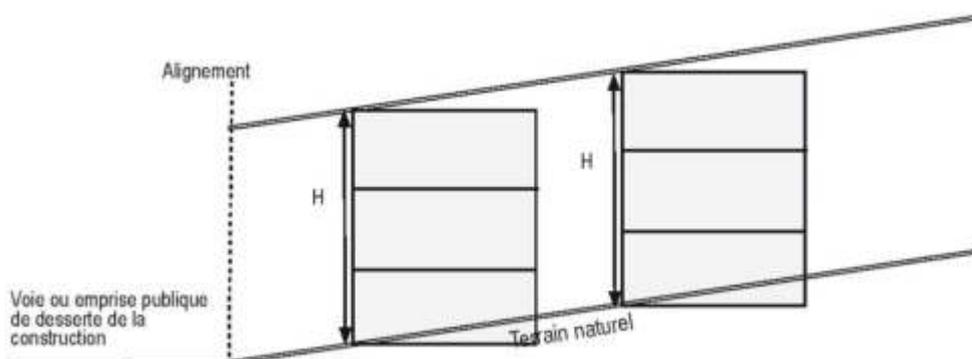


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction

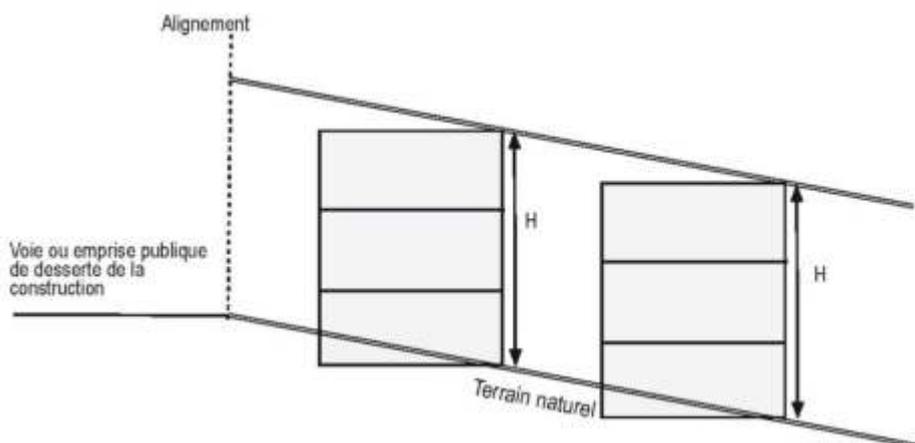


Figure 1 : illustrations de la mesure de hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel (TN) sur terrains en pente

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

Il est exigé un minimum de 55% d'espaces de pleine terre dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre devra être d'un seul tenant.
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Règles alternatives :

- Un pourcentage d'espaces de pleine terre inférieur à la règle principale peut être admis pour la réalisation d'une annexe et/ou d'une extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU,
- Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Pour les constructions à destination de commerce, le pourcentage d'espaces de pleine terre minimum peut être abaissé à 10% lorsqu'existent des contraintes techniques ou fonctionnelles (notamment liées au besoin de stationnement).

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.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. En cas de suppression, chaque arbre de haute tige supprimé doit être remplacé sur le terrain de l'opération par un arbre de haute tige de qualité équivalente.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences adaptées au climat local 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) ;
- De bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre II point IV) ;
- Du périmètre de site à caractère patrimonial identifié 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

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 23%. Ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol les annexes non accolées au bâtiment principal.

Toutefois, aucun coefficient d'emprise au sol n'est exigé en zone UBa.

Pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Une emprise au sol différente à la règle peut être autorisée :



- Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Une emprise au sol supérieure est admise pour la réalisation de leur extension dans la limite de 30m².

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

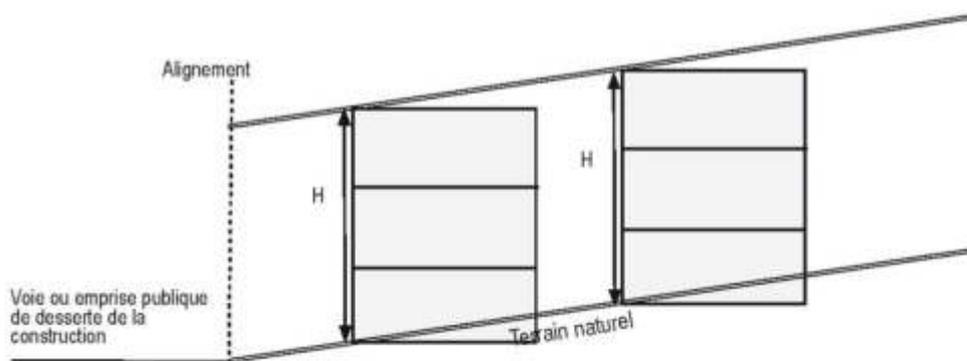


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction

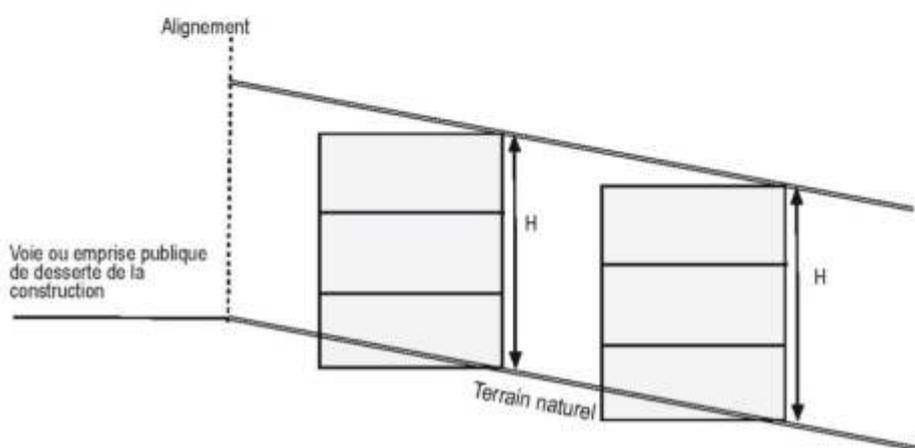


Figure 2 : illustrations de la mesure de hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel (TN) sur terrains en pente

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.)
 - 1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de 2 logements, lors d'opérations de constructions d'au moins 2 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.
- 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

Il est exigé, en dehors du sous-secteur UBa, un minimum de 55% d'espaces de pleine terre dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UBa, il est exigé un minimum de 10% d'espaces de pleine terre dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 1,50 mètre.



Règles alternatives :

- Un pourcentage d'espaces de pleine terre inférieur à la règle principale peut être admis pour la réalisation d'une annexe et/ou d'une extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU,
- Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. En cas de suppression, chaque arbre de haute tige supprimé doit être remplacé sur le terrain de l'opération par un arbre de haute tige de qualité équivalente.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences adaptées au climat local 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

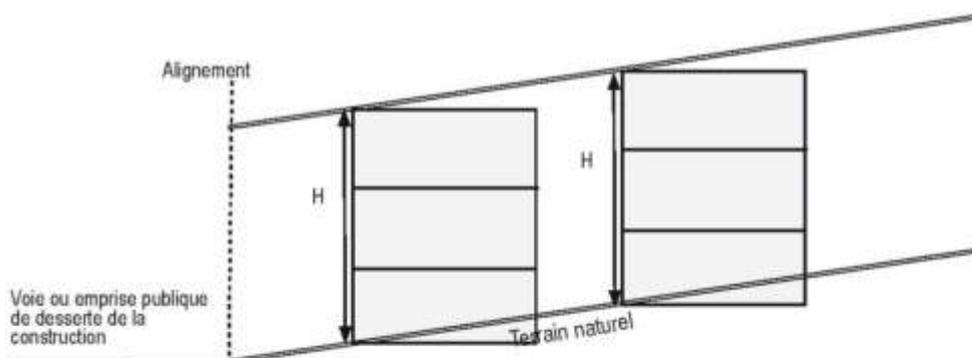


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction

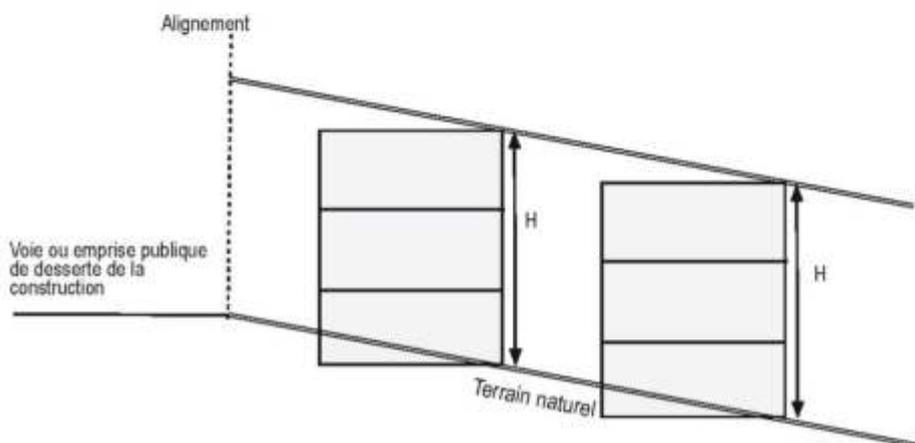


Figure 3 : illustrations de la mesure de hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel (TN) sur terrains en pente

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 motorisées) 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 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.

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 échelonner 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

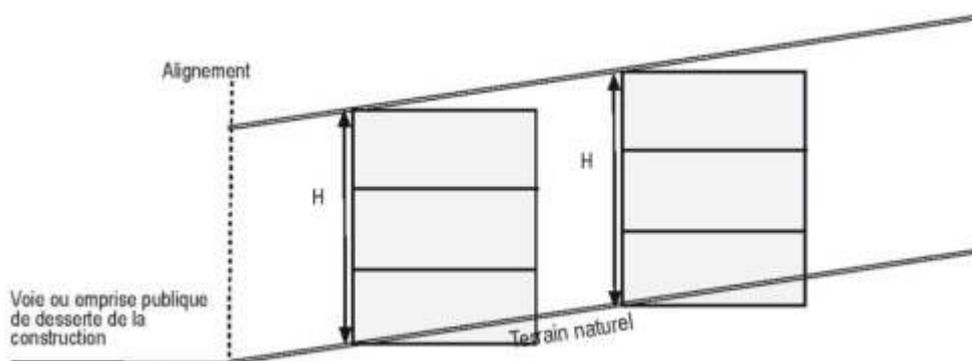


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction

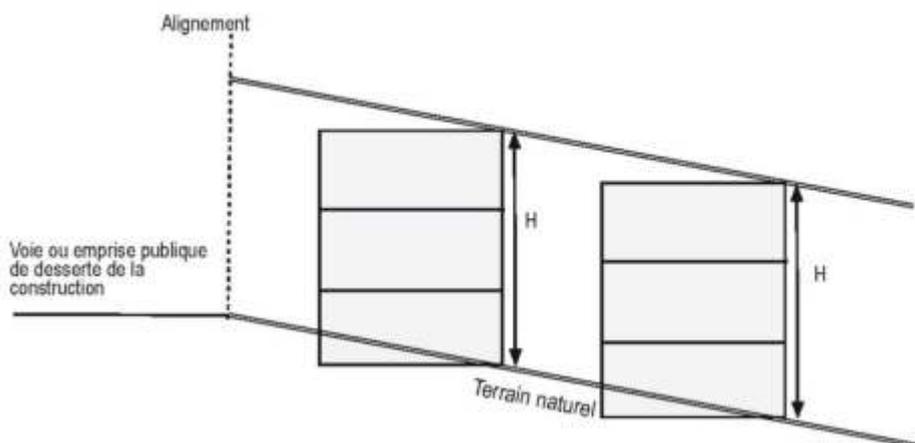


Figure 4 : illustrations de la mesure de hauteur maximale de la construction par rapport au terrain naturel (TN) sur terrains en pente

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

Il est exigé un minimum de 55% d'espaces de pleine terre dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Règles alternatives :

- Un pourcentage d'espaces de pleine terre inférieur à la règle principale peut être admis pour la réalisation d'une annexe et/ou d'une extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU,
- Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. En cas de suppression, chaque arbre de haute tige supprimé doit être remplacé sur le terrain de l'opération par un arbre de haute tige de qualité équivalente.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences adaptées au climat local 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, vertes, bleues 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 (gites 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 liées 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 réalisation d'extensions d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
- 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 réalisation d'extensions d'une construction existante implantée différemment de la règle ;
- 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, charmillie 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, vertes, bleues 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 :
 - 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, 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 golfiques ;
- 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'allénation 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'aliénation, 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'aliénation 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



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.

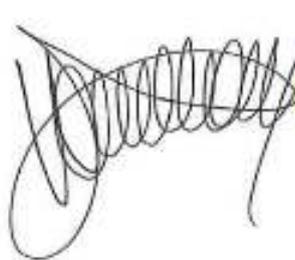
Le conseil municipal, par 17 voix Pour, décide :

- 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.)

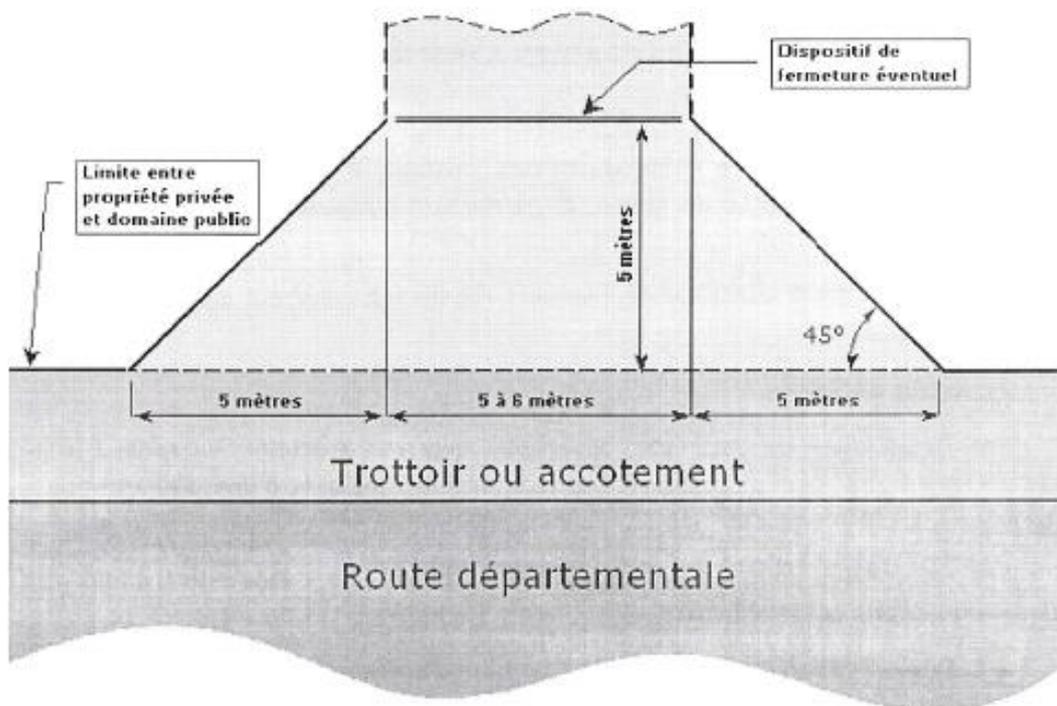
Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, etc.)

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%.

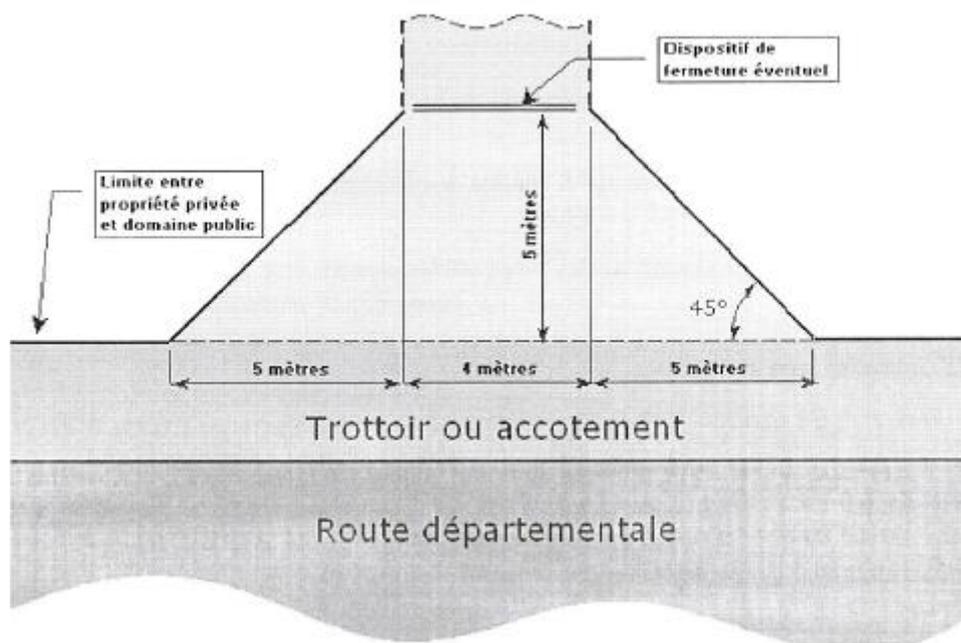
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 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 :

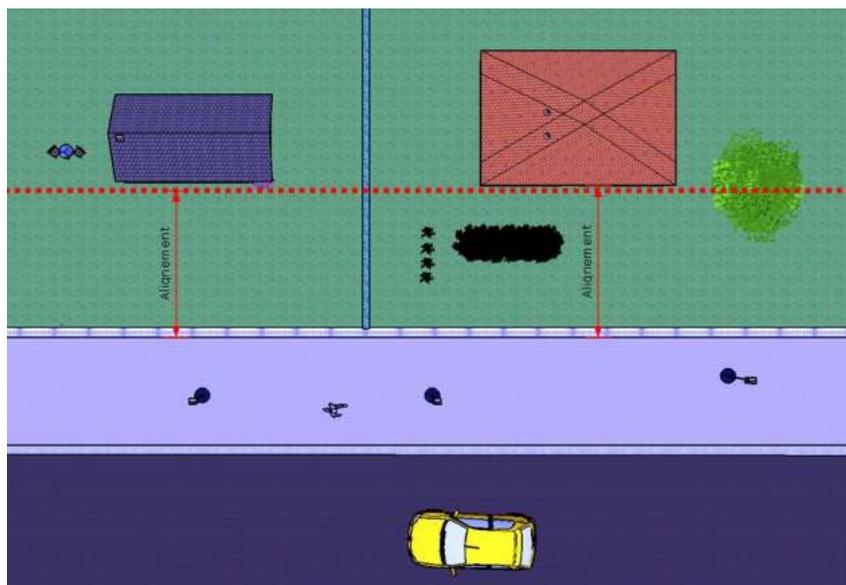
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès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

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (C.P.T)

Rapport entre les espaces de pleine terre et la surface totale du terrain sur lesquels ils s'inscrivent.

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 :

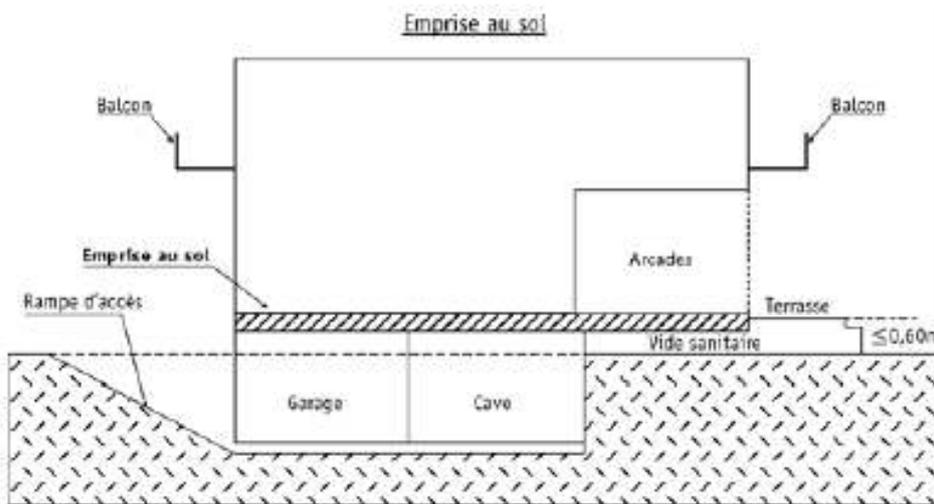
Limite inférieure d'un pan de toiture.





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 DE PLEINE TERRE :

Un espace de pleine terre est un espace perméable végétalisé ne pouvant accueillir de constructions ou aménagements ni en surface ni en sous-sol sur 3 mètres de profondeur (à l’exception des réseaux et canalisations).

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 Gatigne, 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 :

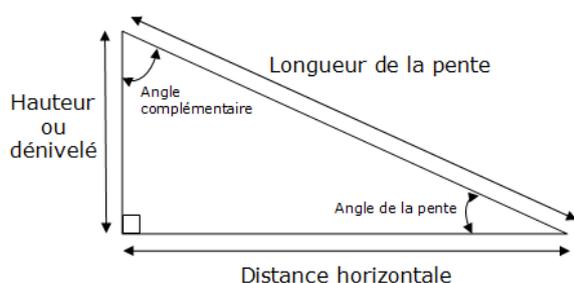
Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

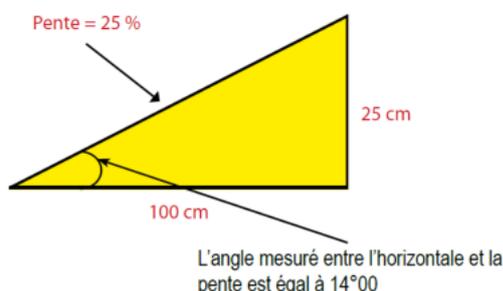
Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

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'entravent 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).

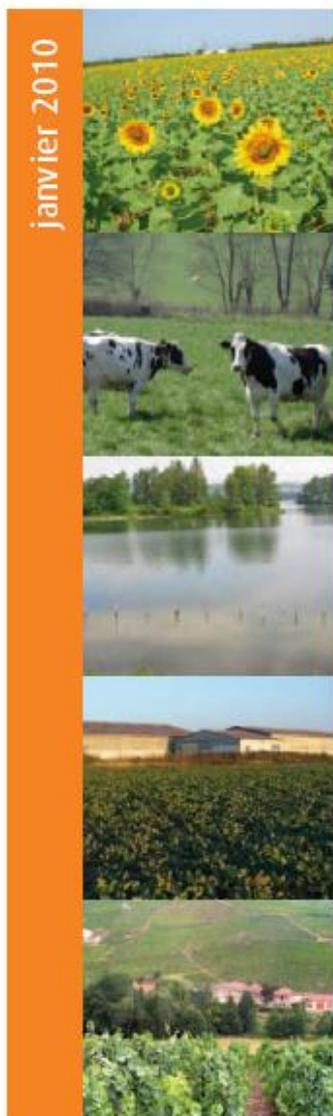
VOIRIE :

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. Construire en zone agricole



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



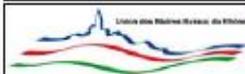
PRÉFECTURE
DU RHÔNE

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT



ASSOCIATION
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 Économique 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.

...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.

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"



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.ddaf69.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

